

SKATT PÅ FAST EIENDOM

Kandidatnummer: 430

Veileder: Erik Friis Fehn

Leveringsfrist: 25.april 2006

Til sammen 16692 ord

24.04.2006

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	1
1.1 Presentasjon av tema	1
1.2 Disposisjon	3
1.3 Avgrensninger og definisjoner	4
1.3.1 Den rettslige sammenheng	4
1.3.2 Skatt	5
1.3.3 Kapital i form av fast eiendom	5
1.4 Rettskilder/Metode	7
2. Grunnleggende hensyn	8
2.1 Nøytralitet	8
2.2 Rettferdighet	10
3. Generelt om skatt på fast eiendom	12
3.1.1 Innledning	12
3.1.2 Kort om den videre fremstilling	13
3.2 Inntektsskatt	15
3.2.1 Innledning	15
3.2.2 Avkastning	15
3.2.3 Gevinst ved realisasjon	16
3.2.4 Ulike metoder for å beskatte verdistigningen på fast eiendom	17
3.2.5 Skattesats	18
3.2.6 Fradrag for kostnader	19
3.2.7 Tap ved realisasjon	20
3.3 Eiendomsskatt	20
3.3.1 Innledning	20
3.3.2 Eiendomsskattelovens alminnelige virkeområde	21
3.3.3 Nærmere om hvilke objekter det kan skrives ut eiendomsskatt på	23
3.3.4 Skattegrunnlaget	24
3.3.5 Skattesatser og bunnfradrag	25
3.4 Formuesskatt	26
3.4.1 Gjenstand for formuesskatt	26
3.4.2 Hvem skal betale formuesskatt?	26

3.4.3 Verdssettelse av formuesposter	26
3.4.4 Skattesatser	27
3.4.5 Enkelte problemstillinger etter gjeldende rett	27
4. Særreglene i skatteloven kapitel 7 og 9	29
4.1 Inntekt fra egen bolig i eiertiden	30
4.1.1 Fordel ved egen bruk av bolig, herunder fritidsbolig	30
4.1.2 Prosentligning	31
4.1.3 Utleie av hele eller deler av boligeiendom	33
4.1.4 Utleie av fritidsbolig	35
4.2 Realisasjon av bolig	35
4.2.1 Realisasjon av egen bolig	36
4.2.2 Realisasjon av fritidseiendom	39
4.3 Skatt ved realisasjon av tomt	39
4.4 Konsekvenser av opphevelsen av boligskatten	42
5. Eiendomsskatt – problemstillinger etter gjeldende rett	43
5.1 Kort om eiendomsskatteloven	43
5.2 Eiendomsskattelovens alminnelige virkeområder	44
5.2.1 Innledning	44
5.2.2 Eiendomsskattelovens virkeområde – gjeldende rett	44
5.3 Begrunnelsene for eiendomsskatt	47
5.3.1 Innledning	47
5.3.2 Skatt på verdiøkning	48
5.3.3 Fremme bedre ressursutnyttelse	49
5.3.4 Et supplerende element i skattesystemet	49
5.3.5 Kompensasjon for offentlige utgifter knyttet til fast eiendom	50
5.3.6 Kommunale inntekter	51
5.3.7 Konklusjon	51
5.4 Verdssettelse av eiendom	52
6. Vurdering av beskatningen av bolig og annen fast eiendom	54
6.1 Samfunnsøkonomisk effektivitet og skatteevneprinsippet	54
6.2 Proveny	57
6.3 Juridiske vurderinger	57

6.3.1 Likhet og rettferdighet	57
6.3.2 Rettferdighet og eiendomsskattelovens virkeområder	60
6.3.3 Eiendomsskatt som frivillig kommunal skatt	60
6.4 Administrative vurderinger; verdsettelse	61
7. Sammenfatning	64
Litteraturliste	66

1. Innledning

1.1 Presentasjon av tema

I denne oppgaven vil jeg behandle skatt på fast eiendom, nærmere bestemt boligeiendom, sett i forhold til de alminnelige prinsipper for skattelegging av kapital. Først og fremst gjelder dette prinsippet om nøytralitet, blant annet med hensyn til nøytralitet mellom ulike kapitalformer. For det annet gjelder det ulike sider ved prinsippet om rettferdighet.

Skattereformen av 1992 var en gjennomgripende og prinsipielt fundert reform av inntektsbeskatningen, særlig innenfor bedrift- og kapitalbeskatningen. Reformen gikk blant annet ut på at skattesystemet skulle være effektivt, noe som ble utmyntet i et krav om nøytralitet. Videre skulle skattesystemet utformes med brede skattegrunnlag og relativt lave skattesatser.

Det var imidlertid viktige områder som ikke ble endret, blant annet boligbeskatningen som er tema for min avhandling. Bolig var i 1992 skattemessig favorisert blant annet på grunn av reglene om fordelsbeskatning av egen bolig. Jeg vil si mer om disse i kapittel 4 i avhandlingen. Noe av bakgrunnen for at boligbeskatningen ikke ble endret var at man avventet arbeidet med nye takseringsregler.

Skattereformen av 2004 bygde videre på prinsippene fra skattereformen av 1992. Skatteutvalget foreslo i den forbindelse å videreføre og styrke fordelsbeskatningen av egen bolig som ledd en i langsiktig strategi for å gjøre boligbeskatningen mer effektiv. (NOU 2003:9 s 265 Skatteutvalget)

På denne bakgrunn er det påfallende at fordelsbeskatningen av egen bolig og

fritidsbolig ble avviklet fra og med inntektsåret 2005. (Ot.prp.nr.1 (2004-2005)

Skatte- og

avgiftsopplegget 2005 – lovendringer) Skattesystemet bryter nå markant med prinsippet om nøytralitet innenfor boligbeskatningen.

Skattutvalget registrerte de politiske signalene om å trappe ned fordelsbeskatningen. Derfor vurderte de alternativer til fordelsbeskatningen av bolig – med fokus på eiendomsskatt.

Den internasjonale utviklingen taler også for en økning av skatt på boligeiendommer. Med den stadig økende skattekonkurransen virker det lite fornuftig å ha høyere skatt på mobile enn på lite mobile skattegrunnlag slik praksis er i dag.

Både egen bruk og realisasjonsgevinster ved salg av egen bolig er i dag unntatt fra beskatning. Det innebærer at egen bolig bare beskattes gjennom formuesskatten og eventuelt ved eiendomsskatt.

Min hovedproblemstilling er derfor om eiendomsskatt er en egnet skatteform for å fremme nøytralitet og rettferdighet i beskatningen av boligeiendommer.

Bakgrunnen for avhandlingen er bortfallet av fordelsbeskatningen av egen bolig. Jeg vil imidlertid også behandle skattefritaket for realisasjonsgevinster ved avhending av egen bolig og si litt om formuesskatten.

Eiendomsskatteloven ble innført i 1975 med et begrenset formål. Spørsmålet er om den også er egnet til å fremme nøytralitet og rettferdighet i beskatningen. Jeg vil komme tilbake til de ulike begrunnelser som er gitt for eiendomsskatten i kapitel 3. Her vil jeg nøye med å peke på at departementet i Ot.prp.nr.44 for 1974-75 (Om lov om eiendomsskatt til kommunane) påpekte at det kan være en fordel at

skattesystemet bygger på flere ulike skattegrunnlag. En skatteform kan da i noen tilfeller oppveie for negative virkninger av en annen skatteform, slik at bruken av flere skatteformer gir en samlet sett mer rimelig beskatning. Eiendomsskatt kan derfor ses på som et supplerende element i et skattesystem som består av skatter og avgifter utlignet på ulike grunnlag.

I lys av bortfallet av inntektsbeskatning ved fordel av egen bruk av bolig reiser eiendomsskatten seg som et mulig substitutt for denne skatten. Den kan muligens oppveie for de negative virkninger av bortfallet av fordelsbeskatningen av egen bolig.

Etter gjeldene rett er eiendomsskatt noe annet enn en boligskatt. I utgangspunktet skrives skatten ut på alle eiendommer innenfor et nærmere angitt område. Det gjør at anvendelse av skatten har virkninger også for eksempelvis næringseiendommer. Kommunestyret har imidlertid adgang til å fastsette ulike skattesatser for forskjellig type eiendommer. Jeg har valgt å drøfte skatten primært med henblikk på boliger og går dermed lite inn på næringseiendom. Jeg vil imidlertid si litt om næringseiendom i kapitel 6.

Faglig synes det å være bred enighet, både skatterettslig og samfunnsøkonomisk, om at bolig i prinsippet bør beskattes. Det er imidlertid et politisk tema om bolig bør være gjenstand for beskatning. I avhandlingen vil jeg redegjøre for de prinsipielle grunnene til at bolig bør beskattes. Jeg vil også knytte noen kommentarer til de mer politiske spørsmål til om bolig bør beskattes.

1.2 Disposisjon

Min hovedproblemstilling er som nevnt om eiendomsskatt er en egnet skatteform for å fremme nøytralitet og rettferdighet i beskatningen av boligeiendommer. I hovedsak er vurderingen knyttet til eiendomsskatt som et alternativ til den bortfalte fordelsbeskatningen av fordel ved egen bruk av bolig.

Min vurdering av boligbeskatningen knytter an til de grunnleggende premisser bak inntektsbegrepet generelt og skattelegging av kapitalinntekt spesielt.

Det er vanlig å samle hensynene bak en skatt i to hovedgrupper, med stikkordene effektivitet og rettferdighet. (Zimmer 1996) De to hensynene er et hovedtema for min avhandling og danner et utgangspunkt for den videre behandling av beskatningen av boligeiendommer. Jeg vil derfor redegjøre for de nevnte hensyn i kapitel 2.

I kapitel 3 redegjør jeg for hovedreglene om inntektsskatt på boligeiendommer og eiendomsskatt. I kapitel 3 vil jeg også si litt om formuesskatt.

Deretter vil jeg behandle unntakene fra beskatning for bolig som fremgår av skatteloven kapitel 7 og 9 i avhandlingens kapitel 4. Det er disse unntakene som gjør at egen bolig beskattes gunstigere enn annen eiendom.

I kapitel 5 vil jeg redegjøre for enkelte problemstillinger ved eiendomsskatteloven. Det gjelder i hovedsak eiendomsskattelovens alminnelige virkeområde og de begrunnelser som er gitt for eiendomsskatt. Disse bør avklares om eiendomsskatten skal være et egnet alternativ til annen beskatning av boligeiendommer.

I kapitel 6 vil jeg vurdere eiendomsskatten som en alternativ måte å beskatte egen bolig på med bakgrunn i behandlingen av de ulike regelsett.

Avslutningsvis vil jeg sammenfatte og konkludere i kapitel 7.

1.3 Avgrensninger og definisjoner

1.3.1 Den rettslige sammenheng

En fremstilling av skatt på fast eiendom må sees i en større rettslig sammenheng.

Beskatningen av formue, arv, bolig og annen fast eiendom må samordnes og sees i sammenheng.

I en vurdering av skatt på bolig er det viktig at man ser på det totale skattenivå som blir resultatet av alle de skatter og avgifter som rammer boligkapitalen og dens avkastning.

I denne avhandlingen har jeg likevel valgt å holde meg primært til inntektsbeskatning av bolig og eiendomsskatt. Avgrensningen gjøres på grunn av avhandlingens hovedproblemstilling og omfang. Det innebærer at jeg blant annet ikke behandler fradraget for gjeldsrenter, arveavgift og dokumentavgift.

1.3.2 skatt

Skatt er de pengeytelser som det offentlige krever av fysiske og juridiske personer uten at det gis spesielt vederlag for ytelsen. Eksempel på skatter er inntektsskatt, formuesskatt, arbeidsgiveravgift, merverdiavgift etc. Skatter utskrives og innkreves for å finansiere offentlig forbruk og investering samt tilbakebetalinger til privat sektor.

Mangelen på konkret vederlag for ytelsen skiller skatter fra andre betalinger for offentlige tjenester. Eksempel på slike kan være kommunale avgifter som er et konkret vederlag for de tjenester som ytes. I mange tilfeller er imidlertid grensen mellom skatter og andre betalinger vanskelig å trekke.

Bakgrunnen for denne avhandlingen er bortfallet av inntektsskatten av fordel ved å bo i egen bolig. Synonymt for dette brukes ofte uttrykket ”fordelsbeskatningen” og i noen tilfeller ”boligskatten”.

1.3.3 kapital i form av fast eiendom

En vanlig definisjon av kapital er at det er en beholdning av økonomiske goder. Det

kan være penger, formue, eiendom eller produksjonsmidler. Skatteloven definerer hva som anses om kapital i skatterettslig forstand. Av sktl. §5-20 første ledd fremgår det som et omfattende begrep. For det første omfatter det realgjenstander, både fast eiendom og løsøre. For det annet omfatter kapitalbegrepet finansgjenstander, herunder betalingsmidler, fordringer og verdipapirer. For det tredje omfatter kapitalbegrepet rettigheter i slike objekter. En leierett til fast eiendom er derfor kapital i lovens forstand.

Skatteloven har flere regler som omhandler kapital i form av fast eiendom. Fast eiendom kan inndeles i to hovedgrupper. Disse er bygninger og grunnen. Innenfor gruppene kan man dele opp i undergrupper. Bygninger kan blant annet være bolig, fritidsbolig, hoteller, kombinerte bygg, forretningsbygg, bevertningssteder og verk og bruk. Grunnen kan i hovedsak deles i to grupper. Den ene er der grunnen har egenskap av tomt til bygg, parkeringsplass mv. Den andre er der grunnen har sin verdi i at det tas noe ut fra den, typisk forekomster, sandtak mv.

Fast eiendom må avgrenses mot løsøre som er ting som kan flyttes. Dette vil ha liten betydning for private fordi disse uansett i stor grad vil være fritatt for beskatning. I næring kan det derimot ha betydning. Det er blant annet store forskjeller i avskrivningssatsene for bygninger og løsøre. De fleste ting som oppføres på grunnen kan i prinsippet flyttes. Det må derfor settes en grense mellom ting som er vanskelig/praktisk umulig å flytte og ting som lettere kan flyttes. De fleste bygninger vil etter dette være faste. Unntak kan tenkes for midlertidige bygninger som er laget for å flyttes, eksempel kan være brakker.

Videre oppstår det spørsmål om bygningens bestanddeler. Hva er en del av en bygningen og hva er det man med en fellesbetegnelse kan kalle inventar? Et tradisjonelt skille går mellom det som er naglefast og det som er løst inventar. Heis og ventilasjonsanlegg til klart være en del av bygningen. Videre vil innbygde gjenstander som ovner, kjøleskap og vaskemaskiner som oftest være en del av

bygningen. Om slike gjenstander står løst til løsningen trolig være annerledes.

Tema for denne oppgaven er det som kan kalles boligkapital. Det vil si bolig, herunder fritidsbolig med tilhørende tomt.

Med bolig sikter jeg til selveid enebolig, to- eller flermannsbolig, rekkehus, selveierleilighet, andelsleilighet, aksjeleilighet mv. Der annet ikke er sagt skiller jeg ikke mellom de ulike bolig og eierformer.

1.4 Rettskilder/metode

I denne avhandlingen benytter jeg vanlig juridisk metode. Tema for oppgaven er imidlertid noe spesielt. Jeg tar bare i liten grad opp spesifikke tolkningsproblemer.

Oppgaven er en mer prinsipiell vurdering av skatt på boligeiendom. Mitt spørsmål er om eiendomsskatt som et regelsett kan tre i stedet for et regelsett i skatteloven for å ivareta de hensyn skatteloven skal ivareta.

I min vurderingen har jeg lagt særskilt vekt på forarbeidene. I forarbeidene har jeg særskilt sett på drøftelsene av prinsippene og de skatteøkonomiske vurderingene.

Jeg redegjør for de ulike reglesettene slik de fremgår av skatteloven av 26.mars.1999.nr 14 og lov om eiendomsskatt til kommunane (eiendomsskatteloven) av 6.juni. 1975.nr 29.

2. Grunnleggende hensyn

En behandling av skatt på bolig må knytte an til de grunnleggende hensyn og prinsipper i skattesystemet. Jeg skal behandle spørsmål som tar utgangspunkt i et ønske om likhet og nøytralitet i skattesystemet. Jeg synes en kort innføring i de nevnte hensyn vil danne et godt utgangspunkt for den videre behandling.

2.1 Nøytralitet

Skatt på kapital er en del av den alminnelige skattelegging i Norge. Hovedformålet med skatte og avgiftsopplegget er å finansiere offentlig virksomhet. Utover dette har skatteleggingen også hatt andre formål. ”I praksis har skatteleggingen også vært nyttet som middel i den økonomiske politikken, blant annet i distriktsutbyggingen, for å påvirke konjunktursituasjonen, utjevne levekårene borgerne imellom, miljøformål og andre ikke fiskale formål.” (Brudvik 2004 s30) Slike biformal ble i det vesentlige fjernet fra skatteopplegget med skattereformen av 1992 fordi det er antatt at slike gir effektivitetstap. Dessuten er det en oppfatning at mange av biformalene kan oppfylles bedre med andre virkemidler.

Økonomisk teori sier at skattelegging innebærer et effektivitetstap i samfunnsøkonomien. Ved utformingen av det nåværende skattesystemet var det en målsetning å gjøre dette effektivitetstapet minst mulig. Det kan oppnås hvis skattene i minst mulig utstrekning påvirker skatteyters investeringer. Dette gjøres ved at skattene utformes på en måte som gjør at resultat etter skatt i størst mulig utstrekning korresponderer med resultatet før skatt. I forbindelse med skattereformen av 1992 ble hensynet til effektivitet utmyntet i et krav om nøytralitet i skatteleggingen. (Se Ot.prp.nr.35 (1990-91) Skattereformen 1992) Kravet til nøytralitet er i det vesentlige videreført i de senere endringer av skattesystemet.

Prinsippet om nøytralitet – innenfor kapitalbeskatningen – tilsier at forskjellige typer av kapitalavkastning bør skattelegges mest mulig ensartet. Skattereformen av 1992 ble i det vesentlige gjennomført langs disse linjer. (Zimmer 1996 s.6) Det er også senere endringer av skattesystemet.

Ifølge Brudvik er erfaringen i Norge gjennom flere tiår ”at selv om vi her i landet har hatt større investeringsrate enn i mange andre land, så har likevel den økonomiske vekst vært mindre. En del av forklaringen på dette er at skattereglene har medvirket til at investeringene ikke har gått til de formål som gir størst avkastning før skatt. Skattereglene har blant annet medført store investeringer i egen bolig og også investeringer i bedrifter/næringer der den samfunnsøkonomiske avkastningen har vært lav”. (Brudvik 2004 s 31) Grunnen til slike investeringer vil ofte være manglende nøytralitet.

Effektivitetstapet bør også sees i en internasjonal sammenheng. I dagens globaliserte økonomi konkurrerer nasjoner om å tiltrekke seg næringsaktivitet, kapital og arbeidskraft. I denne situasjonen kan det være lite hensiktsmessig å ha høyere skatt på mobile enn på lite mobile skattegrunnlag, slik situasjonen delvis er i Norge med dagens skattelegging.

Fast eiendom som skattesubjekt har den fordelaktige egenskapen at inntektskilden ikke kan flyttes ut. Dette gjelder ubetinget for selve grunnen, og på kort og mellomlang sikt også for bygninger. (Zimmer 1996) Økt skatt på bolig og annen fast eiendom vil på bakgrunn av dette kunne bidra til å gjøre skattesystemet mer robust overfor internasjonal skattekonkurranse.

Skaugeutvalget gikk inn for en økning av fordelsbeskatningen av egen bolig, grunnet de hensyn jeg har redegjort for ovenfor. Utvalget var videre av den oppfatning at det bør være samsvar mellom beskatningen av inntekt (avkastningen av bolig) og retten til fradrag for den tilhørende utgiften (boliglånsrenter). Den

politiske vilje til å få symmetri i beskatningen på dette feltet visste seg å være liten. Den manglende viljen til en gjennomføring av reformen av 1992 på dette området er vanskelig å forstå om en legger til grunn de prinsipielle vurderingene som ligger til grunn for skattereformen.

Forklaringen ligger sannsynligvis i en mer allmenn oppfatning om at bolig er et nødvendighetsgode og ikke en ordinær investering. I Norge er det en tradisjon for å eie sin egen bolig, dette anses som riktig og viktig. I mange andre land er det vanligere å leie bolig.

2.2 Rettferdighet

Hensynet til rettferdighet er et mye brukt begrep i skattepolitikken. Begrepet er imidlertid upresist og må derfor presiseres. Det er også slik at ulike rettferdighetsidealer kan stå i strid med hverandre. Hensynet til rettferdighet er ikke et moment, men favner en rekke ulike oppfatninger av hva som er rettferdig.

Grunnleggende kan man likevel si at hvis en byrde eller et gode skal være rettferdig fordelt, må visse krav til likhet være oppfylt.

Aktuelt for min vurdering er blant annet hensynet til likhet i beskatningen av sammenliknbare eiendommer.

Hensynet til likhet tilsier imidlertid også at det bør foreligge likhet mellom skatteyttere med reelt sett samme inntekt, selv om inntekten har ulik form. I teorien kalles dette for hensynet til horisontal rettferdighet. Det siktes her til at skatteyttere med like stor inntekt bør ha samme skattbyrde, uansett om inntekten er sammensatt på ulik måte. Om en skatteyter har inntekter fra bolig og en fra aksjer bør disse ha samme skattebyrde. Om skattesystemet skal ta hensynet til horisontal rettferdighet på alvor, kan det ikke nøye seg med å skattelegge inntekt i form av pengestrømmer; det må ta hensyn også til fordeler som består av andre verdier fordi dette ut fra en

økonomisk vurdering er likeverdig med pengeinntekter. (Zimmer 1996)

Skattesystemet bør også fremme vertikal rettferdighet. Den vertikale rettferdighet refererer seg til forholdet mellom skatteyttere på forskjellig inntektsnivå. Dette rettferdighetskravet innebærer i hvert fall at de med høy inntekt betaler mer skatt enn de med lav inntekt.

For inntektsskatten er skattelegging etter skatteevneprinsippet sentralt. Prinsippet tilsier at skattebyrden ikke fordeles etter den nytte skatteyterne har av de ulike offentlige tjenester, men etter den evne skatteyterne har til å bære byrden.

3. Generelt om skatt på eiendom

3.1.1 Innledning

I dette kapitlet vil jeg redegjøre for hovedreglene om en del typer av skatt på fast eiendom slik disse fremgår av skattelovgivningen. Skattene som vil bli behandlet er inntektsskatt, eiendomsskatt samt formuesskatt. Dersom annet ikke er sagt skiller jeg ikke mellom skatter til stat og kommune.

Skatt på fast eiendom betales i form av inntektsskatt ved at den løpende avkastningen og eventuelle realisasjonsgevinster beskattes. Hjemmelen for dette er dels virksomhetsregelen i sktl. §5-30 første ledd jfr sktl. §5-1 første ledd og dels kapitalregelen i §5-20 første ledd, jfr §5-1 første ledd for avkastning og §5-1 annet ledd for realisasjonsgevinster for tilfellene utenfor virksomhet. Den løpende avkastningen vil typisk være leieinntekter.

For det annet kan fast eiendom beskattes med en særskilt eiendomsskatt, jfr esktl. §3. Eiendomskatten er en bruttoskatt som utskrives uten å ta hensyn til eierens inntekts og formuesforhold forøvrig. Det vil si at den er en objektskatt som bare kan utskrives på nærmere definerte eiendommer angitt i eiendomsskatteloven §3. Denne skatten er kommunal og kan derfor bare skrives ut av den enkelte kommune. I praksis innebærer dette at det er store variasjoner i eiendomsskatten nasjonalt.

For det tredje inngår verdien av fast eiendom i formuesskattegrunnlaget, jfr sktl. §4-1 første ledd. Det er personlige skatteyttere som er gjenstand for formuesbeskatning. Aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper er fritatt for skatt på formue, jfr sktl. §2-36 første ledd og annet ledd.

3.1.2 Kort om den videre fremstilling

Jeg vil behandle hovedreglene om inntektsskatten i kapitel 3.2, eiendomskatten i kapitel 3.3 og formuesskatten i kapitel 3.4

I kapitel 4 vil jeg gå nærmere inn på særreglene i skatteloven kapitel 7 og 9 som unntar egen bolig fra beskatning. For det første gjelder det skattefri fordel ved bruk av egen bolig eller fritidsbolig etter sktl. §7-1 og skattefri utleie etter sktl. §7-2. For det annet gjelder det skattefritak for realisasjonsgevinster av boligeiendommer, fritidsbolig og tomter etter sktl. §9-3 annet, tredje, fjerde og syvende ledd. Jeg kommer imidlertid ikke til å ta opp reglene om skattefritak for gevinst ved realisasjon av gårdsbruk eller skogbruk, jfr sktl. §9-3 sjette ledd.

Grunnen til at jeg behandler særreglene i et eget kapitel er at det er på grunn av disse at det oppstår en forskjellsbehandling av beskatning av faste eiendommer i og utenfor virksomhet. Det er denne forskjellen som er av interesse for meg, derfor vil jeg skrive kort om hovedreglene i kapitel 3.2 og mer inngående om særreglene i kapitel 4.

Jeg behandler ikke de ulike tolkningsspørsmål som oppstår. Disse har i liten grad betydning for den prinsipielle vurderingen av skattelovens regler om skatt på fast eiendom.

Når det gjelder eiendomsskatteloven, som behandles i mitt kapitel 3.3, er det rettslige bildet annerledes enn for inntektsskatten. Loven fremstår som en særlov i forhold til skatteloven. Ut fra sitt innhold innebærer eiendomsskatteloven en særskilt skattelegging av eiendommer i visse kommuner.

Det er imidlertid noen problemstillinger ved eiendomsskatteloven som er problematiske. Om loven skal være et egnet alternativ bør disse problemstillingene avklares. Derfor vil jeg behandle dem særskilt i kapitel 5.

Målsettingen om skattemessig likebehandling av ulike former for kapital som var helt grunnleggende ved skattereformen i 1992 var i liten grad vurderingstema ved innføringen av eiendomsskatten. Hensynet til likebehandling av skatteyterne var heller ikke vurderingstema ved innføringen.

Eiendomskatteloven bærer preg av å være mindre gjennomarbeidet enn skatteloven. Loven er knapp på visse punkter, dette medfører at lovens bestemmelser reiser en rekke tolkningsspørsmål. Noen av disse er relevante for oppgaven.

Videre er det slik at eiendomskatteloven har spilt en mindre rolle frem til i dag. Nå er situasjonen at loven kan bli et viktigere skattefundament. Dette kan dels forklares med at fast eiendom er et kapitalobjekt som er lite mobilt og dels med at bolig blir beskattet svært gunstig etter skatteloven. Det siste er forsterket etter at fordelsbeskatningen av egen bolig er bortfalt. Om eiendomskatten skal bli et viktigere skattefundament synes det klart at tolkningsspørsmålene i eiendomskatteloven må få sin avklaring. Lovformens begrunnelse bør og vurderes på nytt. De tolkningsspørsmål som eiendomskatteloven reiser og lovens begrunnelser vil jeg behandle i kapittel 5.

Formuesskatten vil bli behandlet i kapittel 3.4. Denne skatten spiller også en rolle i en vurdering av om fast eiendom skattelegges gunstig. Jeg kan eksempelvis nevne at den skattemessige formuesverdien av bolig og fritidsbolig – ligningsverdien – i mange tilfeller er mellom 20 og 30 prosent av markedsverdien. Konsekvensen av dette er at man ved å investere i eiendom kan beholde formuen, men bli kvitt formuesskatten. Dette stimulerer til økt investering i eiendom.

Jeg velger likevel å avgrense avhandlingen mot en nærmere redegjørelse for denne

skatteformen. Grunnen til avgrensingen er dels avhandlingens omfang, dels at min hovedproblemstilling tar sikte på en vurdering av en forskyvning av skattelegging fra inntektsskatt til eiendomsskatt.

Dessuten er grunnen til at bolig beskattes gunstig ved formuesskatt primært den lave verdsettelsen. Det er en enkel løsning å øke ligningstaksten til omsetningsverdi om målet er nøytralitet i beskatningen.

3.2 Inntektsskatt (fordel vunnet ved kapitalinntekt eller virksomhet)

3.2.1 Innledning

I det følgende vil jeg for det første redegjøre for hovedreglene om skatt på avkastning av kapital i form av fast eiendom i og utenfor virksomhet i eiertiden. For det annet vil jeg redegjøre for reglene om skatt ved realisasjon i og utenfor virksomhet.

3.2.2 Avkastning

I virksomhet er avkastning skattepliktig inntekt. Dette fremgår av skatteloven §5-30 første ledd, jfr sktl. §5-1 første ledd som bestemmer at ”fordel vunnet ved virksomhet blant annet omfatter fordel vunnet ved... avkastning av kapital i virksomhet.” I virksomhet er det ingen særregler som unntar kapitalinntekt i form av inntekt fra fast eiendom fra skatt.

Utenfor virksomhet fremgår det av skatteloven §5-1 første ledd at ”som skattepliktig inntekt anses enhver fordel vunnet ved ... kapital”. Etter skatteloven §5-20 første ledd litra a omfatter fordel vunnet ved kapital blant annet avkastning utenfor virksomhet av ”fast eiendom..” For inntekt fra egen bolig eller fritidsbolig gjelder det imidlertid flere særregler som unntar avkastning fra skatt, disse fremgår av skattelovens kapittel 7. Jeg vil redegjøre for særreglene i kapittel 4.

Den mest vanlige form for avkastning av kapital i form av fast eiendom i eiertiden er leieinntekter.

3.2.3 Gevinst ved realisasjon

I virksomhet vil realisasjon av fast eiendom anses som virksomhetsinntekt. Dette fremgår av skatteloven §5-30 første ledd som bestemmer at ”fordel vunnet ved virksomhet omfatter blant annet... realisasjon av andre formuesobjekter i virksomheten.” Begrepet ”andre formuesgoder” omfatter både faste eiendommer og andre driftsmidler.

I §5-30 annet ledd henvises det til særreglene i kapitel 9 når det gjelder realisasjon av formuesobjekt. At særreglene gjelder for virksomhetsinntekt går også frem av skatteloven §9-1 som sier at ”med mindre annet er bestemt eller følger av sammenhengen, gjelder bestemmelsene i dette kapittel fastsettelse av gevinst og tap ved realisasjon av formuesobjekt” ”i virksomhet, jf. §5-30”. Dette innebærer at skatteloven §5-30 annet ledd neppe har noen selvstendig betydning utover å henvise til reglene i kapitel 9. Det viktigste med henvisningen til kapitel 9 er at sktl. §9-2 om realisasjonsbegrepets innhold gjelder også i virksomhet. I praksis vil næringsdrivende stort sett forholde seg til hovedreglene om skatteplikt.

Det er ”realisasjon” som er skattepliktig, jfr sktl. §5-30, jfr sktl. §5-1 første ledd. Skatteloven har som nevnt overfor en bestemmelse om realisasjonsbegrepets innhold, sktl. §9-2. Realisasjon omfatter ”overføring av eiendomsrett mot vederlag og opphør av eiendomsrett”, jfr sktl. §9-2 første ledd. Paragrafen lister opp en del forhold som anses omfattet av dette, herunder blant annet: ”salg og gavesalg.”, jfr sktl. §9-2 første ledd litra a. Også ”tvangsgavståelse ved blant annet ekspropriasjon, odelsløsning og tvangssalg” regnes som realisasjon, jfr sktl. §9-2 første ledd litra b. I en del tilfeller vil stiftelse av varige rettigheter likestilles med realisasjon. Dette gjelder ”stiftelse av varig rettighet i formuesobjekt mot engangsvederlag” jfr sktl. §9-2 annet ledd. Bestemmelsen lister også opp flere forhold som anses omfattet av

realisasjonsbegrepet, disse vil ikke bli berørt nærmere. Det sentrale og praktisk sett viktigste forholdet er det frivillige salg.

I sktl. §9-2 tredje ledd avgrenses realisasjonsbegrepet mot en del typer av eiendomsovergang. Det gjøres klart at realisasjon blant annet ikke omfatter gaveoverføring, arveovergang ved dødsfall, overdragelse mellom ektefeller og skifte av felleseie mellom ektefeller. Tilfeller som ikke er med i lovens opplistning av tilfeller som er omfattet, eller ikke omfattet, av skattelovens realisasjonsbegrep, må vurderes ut fra bestemmelsens hovedregel. Denne er som nevnt at ”realisasjon omfatter overføring av eiendomsrett mot vederlag og opphør av eiendomsrett”, jfr sktl. §9-2 første ledd.

Utenfor virksomhet er hovedregelen at ” gevinst ved realisasjon av formuesobjekt” anses ”som skattepliktig inntekt”, jfr sktl. §5-1 annet ledd. Fra denne hovedregelen gjøres det en rekke unntak i skatteloven kapitel 9. Gevinst ved realisasjon er unntatt fra skatteplikt ved salg av boligeiendom, jfr sktl. §9-3 annet ledd. Det samme gjelder for fritidseiendommer, jfr sktl. §9-3 fjerde ledd. I praksis vil private skatteyttere i de fleste tilfeller forholde seg til lovens særregler ved realisasjon av boligeiendom. Reglene i skatteloven kapitel 9 vil bli redegjort for i avhandlingens kapital 4.

3.2.4 Ulike metoder for å beskatte verdistingning på fast eiendom

I teorien kan man velge mellom to alternative metoder for å beskatte fast eiendoms verdistingning. Disse er å beskatte verdistingning underveis i eiertiden eller å beskatte verdistingningen ved realisasjon. Begge metoder er beheftet med vanskeligheter.

Valget av realisasjon som innvinningskriterium kan innebære såkalte innlåsnings effekter. Når eier av en eiendom vet at en realisasjon vil utløse gevinstbeskatning, vil han ha en grunn til å ikke selge selv om han av andre grunner ville ha gjort det. Og motsatt; Om eier vet at det er et vilkår for fradragsrett

at gjenstanden selges, vil det gi han en grunn til å selge. Skattereglene påvirker altså selgers atferd og bryter dermed prinsippet om effektivitet og nøytralitet i skattesystemet.

Alternativt kunne man forsøkt å beskatte verdistigningen når den finner sted i eiertiden. Prinsipielt vil det være riktig å beskatte verdistigningen fortløpende for å hindre innlåsnings effekter, men dette byr på praktiske problemer for fast eiendom. Om slik skattelegging skal gjennomføres må eiendommen verdsettes hvert år, noe som er svært vanskelig å gjennomføre. En slik taksering vil antagelig bli uforholdsmessig kostbar å gjennomføre. For det annet kan det skape likviditetsproblemer for de som har formuen bundet opp i egen bolig. Det er neppe ønskelig å tvinge skatteyttere til å selge egen bolig for å få likviditet. For næringsdrivende vil ikke hensynet til likviditet veie like tungt. Disse investerer i fast eiendom for avkastningens skyld og bør regne med å skatte av denne på lik linje med skatt på andre investeringer.

3.2.5 Skattesats

Beregningsgrunnlaget i inntektsskatteretten er inntekt. Det opereres med to inntektsbegreper, kalt alminnelig inntekt og personinntekt. Alminnelig inntekt omfatter alle typer skattepliktige inntekter fra arbeid, virksomhet og kapital, jfr sktl. §5-1 første ledd og annet ledd. Avkastning og realisasjon av fast eiendom er som nevnt inntekt fra ”virksomhet” eller ”kapital” og dermed en del av den alminnelige inntekten.

Inntektsskatten er basert på skattelegging av nettoinntekt, det vil si at det gis fradrag for kostnader som er pådratt for å opptjene inntekten. Jeg vil si mer om fradrag i avsnitt 3.2.5.

Alle skattepliktige personer og næringsdrivende ilegges en flatt skatt på 28 prosent på alminnelig inntekt. For selskaper og inntretninger som er nevnt i skatteloven §

2-36 annet ledd fremgår satsen av ssv 2005 § 3-3. Her bestemmes det at disse svarer skatt til staten med 23,75 prosent, og til det felleskommunale skattefondet med 4,25 prosent av inntekten, fastsatt etter reglene i skatteloven. Fysiske personer må betale kommune- og fylkesskatt samt fellesskatt til staten. Skattesatsen skal fastsettes av kommunestyret og fylkestinget i forbindelse med budsjettet, jfr sktl. §15-3 første ledd, men må holdes innenfor rammer fastsatt av Stortinget, jfr sktl. §15-1. For 2005 var maksimalsatsen hhv. 13,2 prosent og 3 prosent. Alle kommuner bruker de høyeste satsene. I tillegg må fysiske personer betale fellesskatt til staten, denne utskrives i medhold av ssv. §3-2. Skattesatsen for 2005 var 11,8 prosent, jfr ssv. §3-2 annet ledd.

3.2.6 Fradrag for kostnader

For kostnader som knytter seg til inntektservervelse gis det fradrag i skattepliktig inntekt. Dette fremgår av sktl. §6-1 første ledd som bestemmer at ” det gis fradrag for kostnad dom er pådratt for å erverve, vedlikeholde eller sikre skattepliktig inntekt.” En del kostnader kan fradragsføres i anskaffelsesåret, mens andre er aktiveringspliktige. De aktiveringspliktige eiendeler må avskrives over flere år. Det fremgår av sktl. §6-10 første ledd at ” det gis fradrag for avskrivning av verdiforringelse ved slit eller elde på betydelige driftsmidler, jf §14-30 flg.”

Vedlikeholdsutgifter på egen bolig kan man ikke kreve fradrag for fordi egen bruk av bolig ikke er skattepliktig inntekt, jfr sktl. §7-1 første ledd.

Det gis imidlertid enkelte fradrag for kostnader som ikke er knyttet til inntektens ervervelse. Det mest aktuelle her er fradraget for rentekostnader som gis uavhengig av låneformål og tilknytning til inntekten. Dette fremgår av sktl. §6-40 første ledd som bestemmer at ” det gis fradrag fro renter av skatteyteres gjeld”. Dette innebærer at rentekostnader på private lån til blant annet bolig, bil og båt er fradragsberettiget. Dette bryter med hensynet til symmetri i skattesystemet.

Ved de tidligere regler om prosentligning av boligeiendommer var det slik at man ikke kunne kreve fradrag for ordinære vedlikeholdsutgifter. Grunnen til dette var at det ble tatt hensyn til slike utgifter ved fastsettelsen av prosenttaksten. Man kunne imidlertid kreve fradrag for ekstraordinære utgifter som følge av ekstraordinære skader om disse utgiftene oversteg 10.000 kroner.

3.2.7. Tap ved realisasjon

Som hovedregel er også tap ved realisasjon fradragsberettiget. Dette fremgår av sktl. §6-2 første ledd som sier at ” det gis fradrag for tap ved realisasjon av formuesobjekt i og utenfor virksomhet, etter de nærmere regler og med de begrensninger som følger av kapittel 9”. Lovens system i tilfellene som reguleres av kapittel 9 er at ” det gis fradrag for tap ved realisasjon i samme utstrekning som en gevinst er skattepliktig”. Disse reglene sikrer symmetri i skattesystemet. Om gevinst er skattepliktig, bør tap være fradragsberettiget. Og omvendt, om gevinst er fritatt fra beskatning, bør det ikke tap være fradragsberettiget.

De fleste privatpersoner kan selge bolig med skattefritak for realisasjonsgevinst fordi de oppfyller vilkårene for skattefritak i skattelovens kapittel 9. Det følger av det som er sagt over at de i så fall ikke kan kreve fradrag for eventuelt tap. Jeg vil behandle reglene om skattefritak for realisasjonsgevinster i mitt kapittel 4. Reglene kan på dette punktet gi en tilskyndelse til skatteplanlegging, dette vil jeg komme tilbake til i kapittel 4.

3.3 Eiendomskatt

3.3.1 Innledning

Eiendomskatt er en kommunal skatt som utskrives etter lov av 6. juni 1975 nr 29 om eiedomsskatt til kommunane. Kommunene kan velge selv om de vil skrive ut eiendomsskatt eller ikke og administrerer selv eiendomsskatten, uavhengig av den statlige ligningsforvaltningen.

At kommunen rettslig sett står fritt på dette punkt, er til liten hjelp dersom den kommunale økonomi tvinger igjennom pålegg av eiendomsskatt. (Einar Harboe 2004:14) Det er altså mulig at staten kan tvinge igjennom innføring av eiendomsskatt ved å nekte tildeling av økonomiske midler til kommunene før kommunens eget inntektsgrunnlag er benyttet.

Eiendomsskatteloven av 1975 innebar i stor utstrekning en videreføring av den da eksisterende eiendomsskatten som var hjemlet i skattelovene av 1911. De fleste av bestemmelsene trådte i kraft 1.januar 1976 med virkning for utskrivning av eiendomsskatt fra og med 1976. Det følger imidlertid av eiendomsskatteloven §33 at lovens bestemmelser om beregning av skattegrunnlaget og visse saksbehandlingsregler ikke er trådt i kraft. På disse områdene gjelder fremdeles reglene i byskatteloven §§ 4,5 og 9 samt tilleggslov av 4.mars 1960 §2.

I det følgende vil jeg behandle kort behandle eiendomsskatteloven. Jeg vil imidlertid ikke behandle reglene om utskrivning, administrativ og rettslig prøving, og oppgjør og innkreving. Grunnen til dette er at de nevnte regler er av mindre betydning for mitt tema om nøytralitet og rettferdighet i beskatningen av eiendom.

Deretter vil jeg i avhandlingens kapitel 5 redegjøre nærmere for de tolkningsspørsmål loven reiser som etter min mening bør få sin avklaring. I kapitel 5 vil jeg også drøfte eiendomsskattelovens begrunnelser. Grunnen til at jeg deler opp behandlingen i to deler er at det er tolkningsspørsmålene og begrunnelsene som fremtrer som to av de store problemfeltene for en eventuell videreføring av loven som et egnet alternativ til annen beskatning av bolig.

3.3.2 Eiendomsskattelovens alminnelige virkeområde

Eiendomsskatteloven §3 første punktum oppstiller et hovedvilkår for utskrivning av eiendomsskatt . Etter denne bestemmelsen kan eiendomsskatt skrives ut i ” klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis, eller der slik utbygging

er i gang”.

Utenfor de overfor nevnte områder er det bare adgang til skrive ut eiendomsskatt på ”verk og bruk”, jfr esktl. §3 annet punktum. Eksempler kan være fabrikker, sagbruk, steinbrud og industrielle verk. Det vil i hovedsak si at ”verk og bruk” er anlegg med industriell karakter. På denne bakgrunn vil jeg avgrense meg mot en nærmere redegjørelse for regelen om ”verk og bruk” i det følgende. Mitt tema er boligbeskatning.

At området må være ”klårt avgrensa” er et påbud til kommunen om å trekke mest mulig eksakte grenser for det området som pålegges eiendomsskatt, slik at det ikke kan reises tvil om hvor eiendomsskatt skal utskrives. Dette vilkåret i §3 reiser ikke særskilte problemer (NOU 1996:20 s16)

Vilkåret om at eiendomsskatt bare kan utskrives i områder ” som heilt eller delvis er utbygde på byvis, eller der slik utbyggig er i gang” er imidlertid problematisk. Lovens vilkår er nokså skjønnsmessig og har resultert i mange tvister. Lovens forarbeider gir sparsomme opplysninger om hvilke momenter som skal inngå ved vurderingen.

Det synes også vanskelig å forklare lovens avgrensninger ut ifra de hensyn som er påberopt til støtte for eiendomsskatt.

På bakgrunn av at vilkåret er problematisk av overfor nevnte grunner vil jeg behandle det nærmere i kapitel 5. Vilkåret bør avklares om eiendomsskatten skal være et egnet alternativ til annen inntekts- og gevinstbeskatning av egen bolig.

3.3.3 Nærmere om hvilke objekter det kan skrives ut eiendomsskatt på

I eiendomsskatteloven §§ 4 til 7 er det gitt regler om hvilke objekter det kan skrives ut eiendomsskatt på.

Eiendomsskatteloven §4 første ledd slår fast at eiendomsskatt kan skrives ut på faste eiendommer. I annet ledd foretas en nærmere presisering av hva som skal forstås med fast eiendom.

Til fast eiendom ”vert regna bygningar og tomt som høyrar til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, og opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og liknende.”, jfr esktl §4 annet ledd. Oppregningen er vidtgående og omfatter alle faste eiendommer. Det gjelder eiendommer med eller uten bebyggelse eller opparbeidelse av grunnen. Bygninger regnes som del av den faste eiendommen. Løsøre regnes ikke som en del av fast eiendommen, men det må trekkes en grense mot tilbehør til fast eiendom.

Interessant for min vurdering er at eiendomsskattelove er en objektskatt. Det er eiendommen som er skatteobjekt, ikke eiers økonomiske interesse i denne. I motsetning til skatteloven som er opptatt av nettopp eiers økonomiske interesse i eiendommen.

Noen eiendommer er unntatt fra eiendomsskatt, jfr esktl. §5. Det gjelder blant annet statseiendom som blir brukt til visse nærmere angitte allmennyttige formål eller av statsmakten, forsvaret og til samferdsel på nærmere angitt vis. Unntaket gjelder eiendommer som staten eier direkte, og ikke eiendom gjennom selvstendige rettssubjekter. Dette innebærer at selvstendige rettssubjekter bare kan få skattefritak etter §7” (NOU 1996:20 s 18)

Kommunestyret kan også velge å fritta visse eiendommer fra eiendomsskatt, jfr esktl. §7. Av interesse for mitt tema er at boliger kan fritas, men bare for de første 20 årene etter ferdigstillelsen.

Kommunestyret kan også bestemme at visse områder skal fritas helt eller delvis fra eiendomsskatten. Bestemmelsen tar sikte på områder der utbyggingsgraden er lav. (NOU 1996:20)

3.3.4 Skattegrunnlaget

Etter eiendomsskatteloven §8 skal ligningsverdien av eiendommen legges til grunn ved utskrivning av eiendomsskatt. Som nevnt i avsnitt 3.2.1 er imidlertid §8 ikke trådt i kraft.

Dette innebærer at det fremdeles er bestemmelsene i byskatteloven som gjelder ved fastsettelsen av skattegrunnlaget.

Hovedregelen er at alminnelig taksering foregår hvert tiende år med mindre bystyret under særegne forhold beslutter noe annet, jfr byskatteloven §4 første ledd annet punktum.

Taksering skjer ved at kommunen oppnevner særskilte takstmenn, eventuelt en sakkyndig nemnd som fastsetter verdien etter forslag fra besiktigelsesmenn. Ved taksering skal man komme frem til ”det beløp, som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antas å kunne avhendes for under sedvanelige omsetningsforhold ved fritt salg.”, jfr byskatteloven §5.

For boligeiendommer vil takst i praksis gjøres ut fra en vurdering av en antatt omsetningsverdi basert på teknisk standard, beliggenhet, vedlikehold, alder, mv. Dersom det foreligger erfaringstall vedrørende tomtepriser kan disse benyttes.

I praksis er taksering masseavgjørelser i den enkelte kommune og kan derfor virke noe tilfeldig. Det foreligger heller ingen sentrale retningslinjer for taksering. Derfor varierer takstnivået mellom de enkelte kommuner og fra skatteobjekt til skatteobjekt. (NOU 1996:20 s19)

3.3.5 Skattesatser og bunnfradrag

Det er kommunestyret som bestemmer hvilke skattesats og eventuelt bunnfradrag som skal benyttes ved utskrivning av eiendomsskatt. Det rettslige grunnlaget for dette er eiendomsskatteloven §10 som sier at kommunestyret ”fastset kvart år i samband med budsjettet kva satsar og reglar som skal nyttast ved utskrivningen av eiendomsskatt for det kommande skatteåret.”.

Loven angir høyeste og laveste grenser for eiendomsskattetaksten. Skattesatsen blir fastsatt som en brøk av eiendommens verdi. ”Eiendomsskatten skal vera minst kr 2 og ikkje meir enn kr 7 for kvart kr 1000 av takstverdet”, jfr esktl. 11 første ledd første punktum. Den årlige satsen er altså mellom 2 og 7 promille av eiendommens takstverdi.

Etter esktl. §11 annet ledd kan kommunestyret ”fastsetje botnfrådrag i eiendomsskatten for alle sjølvstendige bustaddeler i faste eigedomar som ikkje vert nytta i næringsverksemd.” Bunnfradraget kan vedtas som et bestemt kronebeløp eller som en prosentandel av eiendomsskattetaksten.

Bunnfradraget må vedtas i forbindelse med budsjettbehandlingen, jfr esktl. §10. (Se Ot.prp.nr.12. (1992-1993) s12) Det er ikke gitt regler for størrelsen på bunnfradraget.

Kommunestyret kan derfor fritt fastsette hvor stort bunnfradraget skal være, men fradraget må være likt for alle boliger. Størrelsen på eiendomsskatten vil etter dette bero både på valg av satser, bunnfradrag og takst.

Kommunestyret kan fastsette differensierte satser for boligeiendommer, grunneiendommer med hus, grunneiendom uten hus, bygninger og grunn, samt avgrensede områder som nevnt i lovens §3, jfr esktl. §12. I Ot.prp. nr 44 (1974-75) Eigedomsskatt til kommunane s13, sies det at for enkelte av alternativene må ”ulik skattesats” forstås som lavere skattesats. Lovens ordlyd sier imidlertid ingenting om at det må være en ”lavere skattesats”.

3.4 Formuesskatt

Formuesskatten er den del av den samlede kapitalbeskatningen, og er begrunnet i fordelingshensyn og det offentliges behov for inntekter. (NOU 2003:9 s 251)

3.4.1 Gjenstand for formuesskatt

Det rettslige grunnlaget for formuesskatten er sktl. §4-1. Skattepliktig formue ”fastsettes til omsetningsverdien pr. 1 januar i ligningsåret av skatteyters eiendeler med økonomisk verdi, med fradrag for gjeld som skatteyter hefter for.” Grunnlaget for formuesskatten er etter dette summen av alle skattepliktige formuesposter med fradrag for gjeldsposter.

3.4.2 Hvem skal betale formuesskatt?

Personlige skatteytere betaler formuesskatt til både stat og kommune. Det betales ikke formuesskatt til fylkeskommune, jfr sktl. §1-1 første ledd litra a.

Aksjeselskaper og andre skattesubjekter som eies av andre, er fritatt for formuesskatt, jfr sktl. §2-36 første ledd. Det vil her være eierne som betaler skatt på formue om disse er personlige skatteytere. Denne løsningen gjør at man unngår dobbeltbeskatning.

3.4.3 Verdsettelse av formuesposter

Lovens hovedregel er at formuespostene skal verdsettes til omsetningsverdi, jfr sktl. §4-1 første ledd. Fra denne hovedregelen er det som flere unntak. Det er blant annet bestemt at ” verdien av boligeiendommer, herunder fritidseiendommer, kan

settes lavere enn omsetningsverdi.”, jfr sktl. §4-10 første ledd.

Det er vedtatt at eiendommens ligningsverdi ikke skal overstige 30% av omsetningsverdien. I praksis er mange boliger verdsatt mye lavere enn 30%.

I følge skattutvalget er den ulike verdsettingen av formuesobjekter ”problematiske fordi den stimulerer til å plassere deler av den private sparingen med sikte på å redusere skatten, blant annet ved å plassere penger i egen bolig og fritidsbolig fremfor i aksjer. Det reduserer samfunnets samlede avkastning av sparingen.”

(NOU 2003:9 s 251)

3.4.4 Skattesatser

Formuesskatt betales til stat og kommune, satsene i det følgende er summen begge. For formuesskatt er det et bunnfradrag på 200.000 kroner. For formuer mellom 200.000 kroner og 540.000 kroner er satsen 0,9 prosent. For formuer over 540.000 kroner er satsen 1,1 prosent. Disse beløpsgrensene gjelder for enslige skatteyttere. For ektefeller som ligned under ett for felles formue, er beløpsgrensene det dobbelte. For skattytere med lav alminnelig inntekt og høy formue gjelder det særregler.

Hovedregelen er at skattepliktig formue skal ”fastsettes til omsetningsverdien pr. 1. januar i ligningsåret”, jfr sktl. §4-1 første ledd. Unntak fra dette gjelder for blant annet bolig. Verdien av boligeiendom ”kan settes lavere enn omsetningsverdien”, jfr sktl. §4-10 første ledd. For tiden gjelder en maksimalgrense for verdsettelse av boligeiendommer. Ingen slike eiendommer skal verdsettes til over 30 prosent av markedsverdi. For mer om ligningsverdien viser jeg til kapittel 4.1.2.

3.4.5 Enkelte problemstillinger ved gjeldende rett

Ifølge Skaugeutvalget er gjeldende formuesskatt ”kjennetegnet ved at de forskjellige formuesobjektene verdsettes ulikt og med forholdsvis høye formelle skattesatser. Blant annet verdsettes bankinnskudd, aksjefond og børsnoterte aksjer

til omsetningsverdi, mens det gis en rabatt ved verdsetting av grunnfondsbevis, ikke-børsnoterte aksjer og aksjer notert på listen over små og mellomstore bedrifter. (SMB-listen) ved Oslo Børs. Boliger og annen fast eiendom verdsettes også vesentlig lavere enn markedsverdi.” (NOU 2003:9 s 251) Den forskjellige verdsettingen av ulike formuesobjekter påvirker sammensetningen av sparingen ved at den gir en skattemessig motivasjon til investering i enkelte formuesobjekter.

Et samfunnsøkonomisk effektiv skattesystem krever at skattegrunnlagene verdsettes til markedsverdi. Hovedproblemet med formuesskatten på bolig er den lave verdsettelsen.

4. Særreglene i skattelovens kapitel 7 og 9

I dette kapitelet vil jeg behandle særregler om skatt på fast eiendom. Det gjelder for det første reglene om skattefritak for egen bruk og utleie i kapitel 7. For det annet gjelder det reglene om skatt på gevinst i kapitel 9. For hovedreglene viser jeg til redegjørelsen i avhandlingens kapitel 3 foran.

Jeg vil redegjøre for reglene om skatt på fordel av egen bruk av bolig, herunder fritidsbolig i kapitel 4.1. I kapitel 4.2 vil jeg redegjøre for reglene om realisasjon og i kapitel 4.3 for reglene ved realisasjon av tomt.

Etter min mening er det verdsettelsesreglene og de nevnte særreglene som er grunnen til at det oppstår en forskjellsbehandling i beskatningen av faste eiendommer i og utenfor virksomhet.

Jeg avgrenser meg mot reglene om realisasjon av gårdsbruk. Grunnen til dette er at gevinst ved realisasjon av gårdsbruk som hovedregel er skattepliktig. Det gjelder imidlertid unntak fra skatteplikten ved overdragelse til arvinger på visse vilkår, jfr sktl. §9-3 sjette ledd. Unntaket ved overdragelse til arvinger er innenfor mitt tema, men reglene er annerledes enn for bolig, herunder fritidsbolig.

Jeg vil heller ikke behandle forekomster. Jeg sikter da til forekomster som nevnt i sktl. §9-3 åttende ledd litra b. Disse er sandtak, torvtak, steinbrudd, skiferbrudd, grustak mv. Jeg vil heller ikke behandle bruksrettstiftelser, jfr sktl. §9-3 åttende ledd litra d. Jeg vil imidlertid behandle tomtereglen i sktl. §9-3 åttende ledd litra a. Felles for de nevnte regler er at de i omhandler objekter som i hovedsak beskattes som ordinær kapitel eller virksomhetsinntekt. Grunnen til at jeg behandler tomteregelen er at det er et praktisk viktig skille der det ofte er tvil om det foreligger realisasjon av tomt eller bolig.

4.1 Inntekt fra egen bolig i eiertiden

Skatt på avkastning av (fordel av egen bruk) egen bolig, herunder fritidsbolig er i en særstilling i norsk rett. Både egen bruk, utleie og realisasjon er skattefritt om visse vilkår er oppfylt. Jeg vil i mitt kapittel 4.1.1 til 4.1.4 gjøre rede for reglene om inntekt i form av avkastning eller egen bruk av egen bolig, herunder fritidsbolig i eiertiden.

Begrunnelsen for reglene om skattefritak for inntekt fra egen bolig er vanskelig å forstå uten å se dem i en historisk sammenheng. Derfor vil jeg si litt om denne sammenhengen.

Til og med 2004 ble det gjennomført skattelegging av inntekt i form av bruk av egen bolig. Skatteleggingen ble gjennomført i form av såkalt prosentligning. Det vil si at inntekten ble beregnet til en viss prosent av eiendommens ligningsverdi. Regelen innebar en lav standardisert skattelegging av egen bolig. Likningstakstene ivaretok imidlertid ikke hensynet til likhet i beskatningen av sammenliknbare eiendommer på en tilfredstillende måte. De siste tiårene er det fremmet en rekke forslag til forbedrede takseringsregler. Ingen ble imidlertid vedtatt. I 2004 ble beskatning av fordel av egen bruk av bolig fjernet helt. Noe av forklaringen til dette er nok vanskelighetene med taksering. Hovedforklaringen er imidlertid slik jeg forstår det at det var vanskelig å få politisk gjennomslag og forståelse for at skatt på egen bolig er riktig prinsipielt sett. Jeg vil behandle de bortfalte reglene om prosentligning i avsnitt 4.1.2.

4.1.1 Fordel av egen bruk av bolig, herunder fritidsbolig.

Bruk av egen bolig faller innunder hovedreglen om skattepliktig som kapitalinntekt etter sktl. § 5-1 første ledd, jfr §5-20. Jeg viser til mitt kapittel 3.1.1 foran om dette.

Skatteloven fastslår imidlertid unntak fra hovedregelen om skatteplikt når eier

bruker en boligeiendom for seg selv. "Fordel ved at eier helt eller delvis bruker eiendomsom egen bolig" er ikke skattepliktig, jfr sktl. §7-1 første ledd.

Bestemmelsen er ny og gjelder fra og med inntektståret 2005. Fritaket omfatter "selveid enebolig, to- eller flermannsbolig, rekkehus, leilighet, mv", "boenhet i boligselskap" og "våningshus på gårdsbruk", jfr. sktl. § 7-1 første ledd litra a, b og c. For fordel av egen bruk av fritidsbolig gjelder samme regel som for bolig. Fordel ved at "eier helt eller delvis bruker fritidsbolig selv er ikke skattepliktig", jfr sktl. §7-1 annet ledd.

Mange har problemer med å forstå at eget forbruk av bolig er en "fordel", men eget forbruk er prinsipielt sett en fordel som bør beskattes på lik linje med andre fordeler. Det er klart at skattelovens fordelsbegrep også omfatter fordeler som er oppstått innenfor skattyters egen økonomi. At egen bruk er en fordel kan forklares med at skatteyteren kunne ha leiet ut gjenstanden og dermed realisert avkastningen i form av leiebetaling fra leietakeren. Når han bruker den selv oppebærer han i stedet selv den verdien som ligger i bruken. Både hensynet til horisontal rettferdighet, effektivitet og nøytralitet tilsier at eieren bør inntektsbeskattes for fordelene ved egen bruk. Reglene om prosentligning som ble avviklet fra og med inntektsåret 2005 var en måte å gjøre dette på, men de var ikke realistiske da verdsettingsreglene satte verdien meget lavt.

4.1.2 Prosentligning

Tidligere ble fordel av egen bruk av bolig i de fleste tilfeller fastsatt gjennom prosentligning. Prosentligning gikk ut på at de ble beregnet en sjablongmessig nettoinntekt fra boligen som en prosentvis andel av ligningsverdi fratrukket et bunnfradrag. Bruk av egen bolig var til og med 2004 ikke unntatt fra beskatning og var derfor skattepliktig etter skatteloven §5-1 første ledd, jfr. §5-20. Reglene om boligbeskatning var i skatteloven kapittel 7. Skatteplikten for fordel ved bruk av egen bolig ble til og med 2004 slått fast i sktl. §7-1 første ledd første punktum. Reglene om prosentligning var i daværende §§7-10 til 7-13.

Bakgrunnen for innføringen av prosentreglene var administrativ hensyn. ”Om man skulle fulgt de vanlige regler, måtte skatteytene og ligningsmyndighetene ta standpunkt til en rekke fradragsspørsmål knyttet til boligene. Spesielt brysomt ville det vært å trekke grensen mellom (aktiveringspliktig) påkostning og (fradragsberettiget) vedlikehold. For å slippe disse problemene ble det lagt opp til en skjematisk beregning av nettoinntekten, løsrevet fra faktiske innekter og kostnader som var knyttet til boligeiendommen.” (Zimmer 2001:228)

Nettoinntekt av boligen ble satt til 2,5 prosent av beregningsgrunnlaget (ligningsverdi eventuelt redusert med bunnfradrag) For den del av bygningsverdien som før bunnfradraget oversteg et grensebeløp på kr 451.000 skulle nettoinntekt beregnes med 5 prosent, jfr sktl §7-11 litra a og d.(§7-11 litra a og d er opphevet fra og med inntektsåret 2005) (Lignings- ABC 2004) Fordelen av egen bruk av fritidsbolig ble fastsatt på samme måte som for egen bolig, men uten noe bunnfradrag i beregningsgrunnlaget.

Prosentligningen omfattet fordelene av eget bruk av eiendommen. Den konsumerte imidlertid også en rekke leieinntekter fra egen bolig. Konsekvensen av dette var at leieinntektene ikke kom til beskatning på annen måte enn via prosentligningen. Motvekten var at prosentinntekten også konsumerte en rekke fradragposter. Hvilke leieinntekter som var omfattet av prosentinntekten vil jeg komme tilbake til i avhandlingens kapittel 4.2.

For de fleste ble den beregnede nettoinntekten lav fordi ligningsverdiene ble satt vesentlig lavere enn eiendommens markedsverdi. Skattelovens hovedregel er at skattepliktig formue ”fastsettes til omsetningsverdi”, jfr sktl. §4-1 første ledd. Fra hovedregelen gjelder det imidlertid unntak for verdsettelse av boligeiendommer, herunder fritidseiendommer. Verdien av disse ” kan settes lavere enn omsetningsverdien”, jfr sktl. §4-10 første ledd..

Det følger av skattedirektoratets takseringsregler at ligningsverdi ikke skal settes høyere enn 30 prosent av eiendommens kostpris inkludert grunn, eller 30 prosent av markedsverdi, ved første gangs taksering av nybygde eiendommer. Etablerte ligningsverdier som overstiger 30 prosent av markedsverdien, skal settes ned til 30 prosent av markedsverdien når skatteyder dokumenterte markedsverdien.

4.1.3 Utleie av hele eller deler av boligeiendom

Som nevnt i avsnitt 3.2.2 er hovedreglen at utleie av hele eller deler av bolig er skattepliktig. Utleie er ”fordel vunnet ved kapital eller virksomhet” og dermed skattepliktig inntekt, jfr sktl. §5-1 første ledd, jfr sktl. §5-20.

Etter lovens hovedregel skal leieinntekter skattelegges etter ordinære regler (direkte ligning). Det innebærer at alle faktiske inntekter fra leieforholdet regnes som bruttoinntekt, og at vedlikeholdskostnader og andre kostnader i tilknytning til leieforholdet kommer til fradrag.

Det gjelder imidlertid vidtgående unntak fra hovedregelen på dette punktet. Innenfor gitte grenser er leieinntekter ved hel eller delvis utleie av bolig som eier bruker selv skattefrie, jfr sktl. §7-2.

Skattefriheten gjelder for to hovedtyper av utleie av egen boligeiendom: For det første gjelder skattefriheten hvor utleier ”benytter minst halvparten av boligen til egen bruk, regnet etter utleieverdien”, jfr sktl. §7-2 første ledd litra a. Hvis eiendommen er tomannsbolig må ”eieren oppfylle vilkårene nevnt over for den ene leiligheten”, jfr sktl. §7-2 første ledd litra b. Etter ordlyden innebærer dette at eier av tomannsbolig kan bygge en enhet i tomannsbolig på eksempelvis 100 kvadratmeter og en på 200 kvadratmeter, leie ut enheten på 200 kvadratmeter og uselvstendige hybler i inntil halvparten av egen enhet skattefritt. Dette må sies å være en svært gunstig skattemessig løsning.

For det annet gjelder skattefriheten for mer omfattende utleie av skattyters bolig, forutsatt at utleien finner sted ”mindre enn halve inntektsåret”, jfr sktl. §7-2 første ledd litra c.

Reglene skal forstås slik at utleie av boligheter i tre- eller flermannsboliger ikke omfattes av skattefritaket, selv om skatteyteren selv bruker minst halve eiendommen som egen bolig. Dette fremgår av sktl. §7-2 fjerde ledd som klart angir at ” flermannsbolig ikke omfattes av skattefritaket i denne paragraf ”.

Grensene må derfor trekkes mellom en og tomannsboliger på den ene siden og tre- og flermannsboliger på den annen. Om du leier ut en leilighet i egen bolig, kan du ikke leie ut annet en uselvstendige hybler i tillegg. Leier du ut en leilighet og en selvstendig hybel vil huset bli regnet som tremannsbolig. Dette vil i så fall resultere i skattelegging av all leieinntekt. Om du eksempelvis leier ut et rom med eget bad og egen inngang vil dette bli ansett som selvstendig hybel.

Skattefaglige prinsipper tilsier at utleie av bolig bør skattelegges om skattesystemet skal være effektivt og nøytralt. Tidligere ble utleieinntekter ansett skattlagt gjennom den beregnede prosentinntekten. I praksis innebar dette at leieinntekten var skattefri. Etter bortfallet av prosentligningssystemet er det ikke lenger noe prinsipielt grunnlag for å frita leieinntekter fra beskatning. At utleieinntekter i mange tilfelle likevel er unntatt fra beskatning i dag må forklares med politiske og historiske grunner. Da boligskatten ble opphevet, var det ikke meningen å skjerpe skatteleggingen av huseiere. Grunnen til at man ikke ville skjerpe skatteleggingen av utleieinntekter var at husholdningene i stor grad hadde tilpasset seg til de gjeldende regler, og at mange finansierer boligen delvis gjennom utleie. (Ot.prp.nr.1 (2004-2005)) For å ikke skjerpe skatteleggingen ble skattefriheten videreført for leieinntekter innenfor det området som prosentligningsreglene tidligere gjaldt for.

Reglene om skattefri utleie gir et særskilt incentiv til å investere i større boliger

med sokkelleiligheter. Skattefritaket kombinert med gjeldsrentefradraget gjør investering i slike leiligheter til en skattemessig svært gunstig investering.

4.1.4 Utleie av fritidsbolig

Som nevnt i avsnittet overfor er hovedreglen at utleie av hele eller deler av bolig er skattepliktig. Utleie er ”fordel vunnet ved kapital eller virksomhet” og dermed skattepliktig inntekt, jfr sktl. §5-1 første ledd, jfr sktl. §5-20. Netto leieinntekter skal beskattes med 28 prosent som andre kapitalinntekter. For fritidsboliger vil hovedregelen være den samme.

For fritidsbolig vil nevnte hovedregel gjelde, men med visse begrensinger, jfr sktl. §7-2 fjerde ledd. Det er adgang til å leie ut fritidsbolig for 10.000 kroner hvert år skattefritt. Om leieinntekten overstiger dette beløpet, regnes ”85 prosent av utleieinntekten som overstiger 10.000 kroner som inntekt” og må beskattes, jfr sktl. §7-2 fjerde ledd første punktum. Unntaket fra beskatning gjelder ikke for utleiehytter.

Det er vanskelig å se noen god begrunnelse for unntak fra beskatning av utleieinntekt av fritidsbolig. Særreglene om skatt ved utleie av fritidsbolig må også forklares ut fra den historiske sammenheng. Tidligere ble utleieinntekt inntil 10.000 kroner ansett som helt konsumert av prosentinntekten. Jeg viser ellers til forklaringen om den historiske bakgrunn i og prosentreglene overfor.

4.2 Realisasjon av bolig

Reglene om unntak fra beskatning for realisasjonsgevinst må skilles fra skattefritak for fordel ved egen bruk. I motsetning til fordel ved egen bruk har realisasjonsgevinst også tradisjonelt vært fritatt for beskatning. Sammen med blant annet skattefriheten for egen bruk utgjør imidlertid bestemmelsene om unntak fra beskatning for realisasjonsgevinster i et regelsett som er svært gunstig for egen bolig.

4.2.1 Realisasjon av egen bolig

Hovedregelen er som nevnt i kapitel 3.2.1 at realisasjon av egen bolig er skattepliktig inntekt, jfr sktl. §5-1 annet ledd. Det oppstilles imidlertid unntak fra dette i skatteloven § 9-3 annet ledd. I realiteten er det særreglene i nevnte paragraf de fleste private skatteyttere forholder seg til ved realisasjon av egen bolig.

Salg av egen bolig er skattefri gevinst om nærmere angitte vilkår er tilstede. For det første må eieren ha ”eid eiendommen i mer enn ett år når realisasjon finner sted eller avtales”. For det annet må eieren ha ”brukt hele eiendommen som egen bolig i minst ett av de to siste årene før realisasjon”, jfr sktl. §9-3 annet ledd litra a og b.

Dette gjelder tilsvarende for tomannsbolig når eieren har brukt den ene leiligheten som egen bolig og annen boligeiendom når eieren har brukt minst halvparten av bygningen – regnet etter utleieverdien – som egen bolig og den øvrige delen har vært utleid til boligformål.

Dersom man selger bolig med tap, er dette fradragberettiget i samme utstrekning som en gevinst er skattepliktig, jfr sktl §9-4 første ledd.

Bestemmelsen reiser flere avgrensningsspørsmål. For det første må det foreligge en boligeiendom i lovens forstand. For det annet er det krav til selgers eiertid. For det tredje må det dreie seg om egen bolig i skattelovens forstand. Jeg vil si litt om disse spørsmålene under. En grundig redegjørelse avgrenser jeg meg mot fordi det er av mindre betydning for oppgavens tema om nøytralitet og effektivitet i boligbeskatningen.

Jeg vil først si litt om kravet om at det må foreligge en ”boligeiendom”. De praktiske viktigste avgrensningsspørsmålene oppstår hvor en ubebygde del av eiendommen selges separat, og hvor eiendommen er så stor at det blir spørsmål om

det foreligger utparselleringsmuligheter. Grensespørsmålene kan her stilles ut fra to forskjellige synsvinkler, og det er ikke gitt at resultatet blir det samme: For det første har man grensen mellom boligeiendom som skal bedømmes etter sktl. §9-3 annet ledd og annen eiendom som faller inn under hovedregelen i sktl. §5-1 annet ledd. For det annet har man tomteregelen i sktl. §9-2 annet ledd. I praksis har man knyttet problemstillingen til tomteregelen.” (Zimmer 2005:231)

Kravet til selgers eiertid er at han må ha eid eiendommen i mer enn ett år før realisasjonen finner sted. Dette reiser spørsmål om fristens utgangspunkt og når den avbrytes. Bestemmelsens krav om at selger må ha ”eid” eiendommen er ikke særlig presist. I skatteloven av 1911 § 43 annet ledd litra d, het det at fristen begynte å løpe ved ”erhvervelsen” av eiendommen. Uttrykket anses som dekkende også for innholdet av gjeldende rett, men dette er også et upresist uttrykk. Ved avtaleervert kan det tenkes å knytte an til avtaletidspunktet, skjøtingstidspunktet eller tidspunktet for overføring av eierbeføyelsene. Jeg kan ikke se at spørsmålet er bindende avgjort, men vil anta at tidspunktet for rettslig overgang er avgjørende. I Rt 1925 s. 862 *Braathen* er det lagt til grunn at overgang av rettslig rådighet er tilstrekkelig, og at overgang av faktisk rådighet altså ikke kan kreves. Fristen avbrytes når ”realisasjon finner sted eller avtales”, jfr sktl. §9-3 annet ledd litra a første punktum.

Det kreves videre at selger har brukt eiendommen som egen bolig i ”minst ett av de to siste år før realisasjonen”, jfr sktl. §9-3 annet ledd litra b første punktum. Det kreves ikke at eiendommen må være selgers bolig på realisasjonstidspunktet. Det kreves heller ikke at bruken er sammenhengende. Bestemmelsen innebærer at bruk som ligger lenger tilbake i tid enn to år regnet fra salgstidspunktet ikke har betydning.

I kravet om at selger må ha brukt eiendommen som ”egen bolig”, ligger det et spørsmål om hvor intensiv bruken må ha vært. Selger må ha bebodd eiendommen i

perioden. Normalt kortvarig fravær i anledning reise eller arbeid avbryter ikke bruken. Ved lengere tids fravær er situasjonen tvilsom. Om familien fortsetter å bo på eiendommen bør personlig fravær ikke innebære at fristen avbrytes. Loven har to unntak fra kravet om bruk. For det første bestemmer loven at det skal regnes som botid når eieren ” på grunn av sitt arbeid eller av helsemessige grunner eller liknende grunner er forhindret fra å bruke boligen” hvis eieren på ervedstidspunktet ”ikke kjente til eller burde ha kjent til brukshindringen”, jfr sktl. §9-3 annet ledd litra b annet punktum. Det andre unntaket gjelder stillingen etter separasjon og skilsmisse, jfr sktl. §9-3 annet ledd litra b tredje punktum

Spørsmål om brukens omfang reguleres av sktl. §9-3 tredje ledd. Dette er et spørsmål som ofte oppstår hvor en del av eiendommen leies ut eller brukes av eieren i virksomhet. Hovedregelen står i litra c: Boliggevinstreglene skal gjelde for ”den forholdsmessige del av gevinsten som faller på eierens leilighet.” For den del av gevinsten som faller på utleid del eller del brukt av eieren i virksomhet vil man skatte etter de vanlige gevinstbeskatningsreglene. Det er antatt at fordelingsgrunnlaget skal være utleieverdi. I sktl. §9-3 tredje ledd litra a og b oppstilles det unntak som gir boliggevinstreglene større rekkevidde. På visse vilkår vil hele gevinsten eller tapet følge boliggevinstreglene selv om eieren bare har bodd i en del av eiendommen. For det første gjelder unntaket for tomannsboliger. Vilkåret er at eieren har bodd i den ene enheten. Dersom disse er av ulik størrelse, behøver han ikke å ha bodd i den største enheten. For det annet gjelder unntaket for annen boligeiendom der eieren har ”brukt minst halvparten av bygningen – regnet etter utleieverdien – som egen bolig og den øvrige delen har vært utleid til boligformål.”

Bestemmelsen reiser spørsmål om hva som skal regnes som enheten for vurderingen. Problemet oppstår blant annet hvis det der flere bygninger på eiendommen. Bestemmelsen i litra a bruker uttrykket ”bygningen”. Dette kan tale for at hver bygning må vurderes isolert, og er også visstnok hovedregelen i

ligningspraksis. Unntak blir gjort for bygninger med en tjenende funksjon til hovedhuset, slik som garasjer.

4.2.2 Realisasjon av fritidseiendom

Ved realisasjon av fritidseiendom gjelder en unntaksregel som er utformet på samme måte som bestemmelsen om egen bolig, jfr sktl. §9-3 fjerde ledd.

Forskjellen er at kravene til eier og botiden er strengere. Det kreves fem års eiertid og egen bruk i minst fem av de siste åtte årene forut for realisasjonen. Reglene om beregning av frister for eie og bruk er de samme som for egen bolig. Vurderingen av brukens intensitet vil være annerledes for fritidsboliger enn for boliger fordi bruken er annerledes. Spesielt spørsmålet om i hvilken utstrekning utleie kan godtas uten at egenbruken avbrytes. Forarbeidene uttaler om dette at: ” For så vidt angår fritidsboliger, er det departementets forutsetning av man ikke skal ta hensyn til sporadisk utleie dersom eiendommen også brukes av eieren i noenlunde det omfang som er normalt for fritidsboliger.” (Ot.prp.nr.45 (1973-1974))

Loven har ingen nærmere definisjon av hva som menes med fritidseiendommer. Avgrensingsspørsmål kan oppstå både i forhold til eiendommer der gevinsten er skattepliktig uansett eiertid etter lovens hovedregel og i forhold til reglene om egen bolig. Når det gjelder avgrensningen mot egen bolig, oppfattes bestemmelsen i praksis slik at det avgjørende er skattyters bruk av eiendommen, ikke hvor den ligger eller hvordan den ser ut. Dette innebærer at en leilighet midt i Oslo kan være fritidsbolig, forutsatt at eieren bruker den som fritidsbolig.

Eiers bruk kan også innebære at en eiendom skifter karakter fra å være fritidsbolig til å bli egen bolig, og omvendt.

4.3 Skatt ved realisasjon av tomt

For tomter gjelder hovedregelen om beskatning som er behandlet i mitt avsnitt

3.2.2 . At tomter ikke er unntatt fra beskatning sies uttrykkelig i skatteloven §9-3 åttende ledd. Bestemmelsen gjør klart at unntak fra beskatning ikke gjelder for ”realisasjon av tomt”. I annet punktum gjøres det videre klart at ” som tomt regnes også hel eller større del av en eiendom, også bebygd eiendom, når grunnen etter sin beliggenhet og naturlige beskaffenhet finnes egnet for bygging av boliger, fritidsboliger, m.v eller for utnyttelse til industrielt eller annet forretningsmessig formål o.l., og det må antas at vederlaget i vesentlig grad er bestemt ved muligheten til å bruke grunnen til formål som nevnt.”

Formålet med annet punktum er å klarlegge at bestemmelsen også gjelder ved salg av større arealer og at den kan komme til anvendelse ved salg av bebygd eiendom. Det oppstilles her et unntak fra unntaket om beskatning. Dersom en gevinst er skattefri etter reglene om skattefritak for gevinst ved realisasjon av bolig og fritidseiendom, kan det tenkes at gevinsten likevel er skattepliktig etter ”tomtereglen” i sktl. §9-3 åttende ledd. Det samme vil gjelde i taps tilfellene. Tap som ikke er fradragsberettiget etter de alminnelige reglene, kan være fradragsberettiget med hjemmel i sktl. §9-4 jfr, §9-3 åttende ledd.

At det er skatteplikt ved realisasjon av tomt innebærer at slik realisasjon ikke er av interesse for avhandlingens hovedproblemstilling om gunstig beskatning av bolig. Grunnen til at jeg tar opp disse tilfellene er sktl. 9-3 åttende ledd annet punktum som angir rekkevidden av bestemmelsen. Annet punktum utvider tomtebegrepet i forhold til en språklig forståelse av ordet. Bestemmelsen har interesse fordi den kan begrense omfanget av regelen om skattefritak for realisasjonsgevinster av bolig og fritidseiendom.

Paragraf 9-3 åttende ledd annet punktum oppstiller momenter som må vurderes når en skal avgjøre om det foreligger ”tomt”. Prisen er det sentrale moment. Det som skal vurderes er om ” vederlaget i vesentlig grad er bestemt ved muligheten til å bruke grunnen til formål som nevnt”, det vil si tomteformål. I Rt. 1991 s. 207

Hjertøy blir skjønntemaet om vederlaget i vesentlig grad er bestemt ved muligheten til tomteformål, formulert slik: Man må ta stilling til ”om den pris grunneieren fikk..., ville blitt vesentlig lavere hvis man på salgstidspunktet måtte se helt bort fra muligheten for utbygging.”

Hovedregelen er at bebygd grunn ikke er tomt. Grunnen som bebyggelsen står på, følger beskatningsreglene som gjelder for bygningen. Unntak fra dette gjelder i to forskjellige tilfeller. For det første kan det bli spørsmål om å anse grunnen som delvis bebygd. Dette er en situasjon som kan oppstå ved salg av bolig med stor hage, men er også aktuelt for fritidsboliger.

Dette spørsmålet ble avgjort i Rt. 1964 s. 1241 *Ommang*: En eiendom i Elverum på ca. 10 mål med stort våningshus og noen mindre hus, ble solgt. Høyesterett kom til at det var grunnlag for tomtebeskatning, men at verdien av bebyggelsen og ”en naturlig arrondert tomt bør holdes utenfor gevinstberegningen.” Til fordel for denne løsningen talte at den gir prinsipielt samme løsning om eiendommene ble solgt under ett som om den bebygde og ubebygde del var blitt solgt hver for seg. (Zimmer 2005:239) Løsningen er senere bekreftet og nyansert i rettspraksis. Fordelingen skal nå skje på basis av den oppdelingen som vil gi størst mulig totalt vederlag. (Rt 1974 s1141 *Midtskau*)

Det kan etter omstendighetene bli spørsmål om å se bort fra bebyggelsen, selv om eiendommen etter kriteriene nevnt over anses som fullt ut bebygd. Om bebyggelsen er saneringsmoden, må man kunne legge til grunn at salget i realiteten gjelder grunnen og ikke bebyggelsen; dette gjelder formodentlig også om selger bodde der frem til salget.

Det kan også bli spørsmål om å se bort fra bebyggelsen dersom den alminnelige omsetningsverdi av eiendommen i det vesentlige er upåvirket av bebyggelsen. (Se Rt. 1977 s. 1264 *Brødrene Holm*)

4.4 Konsekvenser av opphevelsen av boligskatten

Opphevelsen av fordelsbeskatningen må sees i sammenheng med helheten i beskatningen av fast eiendom. Allerede før avviklingen av denne skatten gav reglene om skatt på bolig et særskilt skattemessig incentiv til å investere i dette objektet. Avviklingen av reglene bidrar til å forsterke denne effekten.

Det synes å være enighet blant de fleste fagfolk, både jurister og økonomer, om at skatteleggingen av fast eiendom er for lav i dag og at avviklingen av boligskatten forsterker dette. En naturlig konsekvens av avviklingen er derfor å vurdere alternative former for beskatning av fast eiendom.

Et alternativ er å oppheve gjeldsfradraget. En opphevelse av gjeldsfradraget vil imidlertid ha virkninger som avviker fra systemet med boligskatt. Jeg tenker spesielt på at en avvikling av gjeldsrentefradraget bare vil ramme skatteyttere som fremmedfinansierer sitt boligerverv. Dette alternativet vil derfor være en fordel for dem som har kjøpt bolig med egenkapital eller som har nedbetalt all gjeld på boligen. (typisk velstående, middelaldrende og eldre), mens det vil være til ulempe for dem som lånefinansierer sitt boligkjøp (typisk mindre bemidlede og yngre) Fordelingstiltaket av dette tiltak er derfor ikke tilfredstillende. (Zimmer 1996 s 36)

Det byr også på problemer å trekke grensen mellom boliggjeld og forretningsgjeld.

For det annet er det en mulighet å erstatte boligskatten med en eiendomsskatt. Det er dette alternativet som er tema for avhandlingen. I kapitel 3 redegjorde jeg for eiendomsskattelovens hovedregler. I det følgende vil jeg først behandle enkelte problemstillinger ved eiendomsskatteloven som bør løses om eiendomsskatteloven skal være et egnet alternativ i kapitel 5. Deretter vil jeg i kapitel 6 vurdere alternativet på et prinsipielt grunnlag.

5. Eiendomsskatt – problemstillinger etter gjeldende rett

5.1 Kort om eiendomsskatteloven

Eiendomsskatteloven av 6. Februar 1975 nr 29 er en særlov som gir kommunene adgang til å skrive ut en særskilt eiendomsskatt på eiendommer på nærmere angitte vilkår. Loven inneholder bestemmelser om hvilke eiendommer som kan være gjenstand for eiendomsskatt, regler om taksering og takster. Eiendomsskatten er en objektskatt som skrives ut uten hensyn til skatteyters inntekts og formuesforhold forøvrig.

I dette kapitlet vil jeg behandle enkelte forhold ved gjeldende eiendomsskattelov som reiser problemer i praksis. Om eiendomsskatt skal være et egnet skattegrunnlag for å fremme nøytralitet og rettferdighet i beskatningen av egen bolig bør disse forholdene få sin avklaring.

For det første vil jeg behandle eiendomsskattelovens alminnelige virkeområde . Det vil si vilkåret om at eiendomsskatt bare kan utskrives på faste eiendommer ” i klårt avgrensa område som er heilt eller delvis utbygde på byvis, eller der slik utbygging er i gang”, jfr esktl. §3 første punktum. Denne avgrensningen kan best forstås ” utfra utgangspunktet om eiendomsskatt som en byskatt”. (Harboe 2004:18) Vilkåret er et hovedproblem ved den gjeldende eiendomsskatteloven.

For det annet vil jeg behandle de ulike begrunnelser som er gitt for eiendomsskatteloven. Det er av interesse både fordi mange av de opprinnelige begrunnelsene har mistet sin relevans, og fordi eiendomsskattens begrunnelser bør være en del av vurderingen av om eiendomsskatt er en egnet skatteform til å fremme nøytralitet og rettferdighet i boligbeskatningen.

For det tredje vil jeg si litt om verdsettelse.

5.2 Eiendomsskattelovens alminnelige virkeområde

5.2.1 Innledning

Eiendomsskatt kan som nevnt i kapitel 3.2.1 utskrives på faste eiendommer i ”klårt avgrensa område som er heilt eller delvis utbygde på byvis, eller det slik utbygging er i gang”, jfr esktl. §3 første punktum.

Lovens kriterium om at eiendomsskatteområdet må ”være heilt eller delvis utbygde på byvis” reiser flere problemstillinger.

Jeg vil behandle vilkåret i kapitel 5.2.2 for å klarlegge gjeldende rett. Deretter vil jeg vurdere om vilkåret er hensiktsmessig i kapitel 6.

5.2.2 Eiendomsskattelovens alminnelige virkeområde – gjeldende rett

Om vilkåret om at eiendomsskatt bare kan skrives ut ”i område som heilt eller delvis er utbygde på byvis, eller der slik utbygging er i gang”, jfr esktl. §3 er oppfylt beror på en skjønnsmessig vurdering. Det er kommunestyret som avgjør om et område er utbygd på byvis. Langt på vei har kommunestyret her et fritt skjønn.

Lovforarbeidene gir lite veiledning om hvilke momenter som skal inngå i vurderingen av vilkåret. Det er videre vanskelig å finne momenter ut ifra formålsbetraktninger fordi det er vanskelig å forklare lovens avgrensninger ut ifra de hensyn som er påberopt til støtte for eiendomsskatt. Vilket er imidlertid avgrenset og presisert gjennom rettspraksis.

5.2.2.1 Områder som ut ifra en isolert vurdering av stedet kan anses som utbygd på byvis.

Den sentrale rettskilde i vurderingen av problemstillingen om hva som skal til for at et sted er utbygd på byvis er rettspraksis.

En sentral rettskilde er den såkalte ”fanadommen” inntatt i Rt. 1985 s 1339. I

dommen heter det at den grunnleggende forutsetning for at et areal skal kunne anses som utbygd på byvis er ” at det foreligger en tettbebyggelse av et visst omfang.”

Videre heter det i dommen at utbygd på byvis ” peker hen på områdets karakter, på de ytre kjennetegn så som bebyggelsens art, dens tetthet, hvorledes det er med vannforsyning, kloakk, veier, fortau, gatebelysning, forretninger, banker, offentlige kontorer og andre slike fellesgoder som vanligvis finnes i en by”.

Av dommen og av andre dommer kan utledes at følgende to vilkår må være oppfylt:

1. Det må foreligge en tettbebyggelse av et visst omfang
2. Det må foreligge visse felles servicetilbud

Av dommen som er nevnt overfor og annen rettspraksis kan vi utlede at avgjørelsen vil bero på en helhetsvurdering, hvor en rekke forhold vil være av betydning.

Eksempler kan være; Antallet innbyggere, boliger og tettheten av disse, kommuneplaner, offentlige tiltak som vann og kloakk, antallet arbeidsplasser, offentlige tjenestetilbud som skole, barnehage og aldershjem og butikker, banker og andre private tjenestetilbud.

Det angis ingen nedre grense for hvor mange boliger, forretninger mv. som må til for at de skal utgjøre et bymessig område.

Om denne grenser er det i teorien uttalt at:” En liten husklynge bestående av en håndfull hus med naturlig tilliggende, ubebygde arealer kan vanskelig sies å være et område som er utbygde på byvis. Dreier det seg imidlertid om et boligfelt på 40-50 boliger på tomter som ikke er større enn det som gjennomgående er vanlig i forsteder, nærmer man seg et nivå der det kan legges til grunn at det foreligger et område som helt ut er utbygget på byvis, dersom bebyggelsen suppleres med

servicetilbud og kanskje også næringseiendommer” (Harboe 2004:22)

Et eksempel på at relativt små steder kan anses som utbygd på byvis er i en dom inntatt i Rt 1994 s1267 (Evjedommen). Høyesterett kom til at det var adgang til å skrive ut eiendomsskatt i Evje sentrum. Kommunesenteret i Evje har en utstrekning på 2,9 kvadratkilometer og hadde da en befolkning på omlag 1600 mennesker.

5.2.2.2 Tettbebyggelse og frittliggende forstadsområde

Det følger av Fanadommen at en grunnforutsetning for å anse et eiendomsskatteområde for lovlig etter eiendomsskatteloven §3 første punktum, er at det innenfor området er tettbebyggelse av et visst omfang.

Førstevoterende uttaler deretter: ”Hvis det dreier seg om en tettbebyggelse uten noen tilknytning til et bysentrum eller et annet sentrum, kan man ikke snakke om utbygging på byvis hvis ikke tettbebyggelsen selv har visse felles servicetilbud; annerledes hvis det dreier seg om en forstadsbebyggelse med naturlig tilknytning til bysenteret eller lokale sentra i nærheten. Da må bebyggelsen vurderes i sammenheng med den større enhet den er en del av.”

Det anføres her to alternative grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt. For det første kan en tettbebyggelse uten noen tilknytning til et sentrum på selvstendig grunnlag være å anse som ”heilt eller delvis utbygde på byvis” om bebyggelsen har visse felles servicetilbud.

Momentene som var relevante i tilknytning til min problemstilling i avsnitt 5.2.2.1 vil være de avgjørende for dette alternativet.

For det annet kan forstadsbebyggelse som ut fra en isolert vurdering ikke har tilstrekkelig mange servicetilbud mv likevel kan anses som utbygd på byvis fordi stedet geografisk og funksjonelt har en nær og naturlig tilknytning til et ”sentrum”

som er utbygd på bymessig vis. I slike tilfeller må bebyggelsen vurderes i sammenheng med den større enhet den er en del av

Også spørsmålet om det foreligger en tilstrekkelig nærhet vil bero på en skjønnsmessig helhetsvurdering. I tillegg til de momenter som var relevante i tilknytning til min problemstilling i 5.2.2.1 fremgår det av rettspraksis at følgende vil være av betydning:

- Avstander og tilknytning mellom de aktuelle områdene
- Offentlig kommunikasjon
- Topografi
- Historikk

Av eiendomsskatteloven §3 følger det at det er tilstrekkelig at de områdene som det utskrives eiendomsskatt i bare ” delvis er utbygde på byvis”. I dette ligger at en kommune kan utskrive eiendomsskatt på arealer som ikke er utbygde på byvis eller dersom arealene må anses som et og samme eiendomsskatteområde.

Om avgrensningen av et eiendomsskatteområde sies det i Rt. 2000 s.670

”Kvastebydommen”: ” Av lovens krav om klare grenser sammenholdt med forutsetningen som at også jord og skogbruksarealer kan tas med, må det imidlertid kunne sluttet at det er forutsatt forholdsvis rommelige grenser når dette anses som nødvendig for å få et hensiktsmessig område”

Behandlingen overfor viser at det synes som om eiendomsskatt kan utskrives på mange eiendommer som ligger utenfor det man naturlig vil tenke på som bymessig bebyggelse.

5.3 Begrunnelsene for eiendomsskatt

5.3.1 Innledning

En rekke forskjellige begrunnelser er anført til støtte for eiendomsskatt i lovens

forarbeider. (Ot.prp.nr.22 (1974-1975) I det følgende vil jeg gi en oversikt over noen av momentene som er nevnt.(1974-1975)

Begrunnelsene er et problem etter gjeldende rett fordi flere av de tradisjonelle argumentene anført til støtte for eiendomsskatt har liten relevans i dag.

For min vurdering er begrunnelsene viktige fordi eiendomsskattelovens opprinnelige begrunnelser er andre enn de begrunnelser og hensyn som ligger til grunn for skatteloven.

5.3.2 Skatt på verdiøkning

En av begrunnelsene som er anført til støtte for eiendomsskatt er at den kan virke som en skatt på verdiøkning. Forarbeidene gir uttrykk for at eiendomsskatten ikke bør være en ren verdiøkningsskatt. Grunnen til dette er at det vil være problematisk å sørge for likhet og forsvarlige fastsettelse av verdiøkningen. Departementet peker isteden på at eiendomsskatt et stykke på vei kan virke som en verdiøkningsskatt, uten at det fører med seg de vanskeligheter en skatt på verdiøkning vil innebære.

Hensynet til å skattelegge urealisert verdistigning er etter min mening relevant som begrunnelse for eiendomsskatt. Dagens utforming og praksis ivaretar imidlertid ikke hensynet på en tilfredstillende måte.

Situasjonen i dag er at eiendommens verdi utgjør skattegrunnlaget, uavhengig av om det i det har funnet sted noen verdiøkning. Jeg synes videre at det er vanskelig begrunne at bare nærmere angitte eiendommer i noen kommuner skal illegges en skatt på verdiøkning. Ut fra effektivitets- og rettferdighetsbetraktninger bør en skatt på verdiøkning være utformet slik at den omfatter alle eiendommer.

5.3.3 Fremme bedre ressursutnyttelse

I forarbeidene pekes det på at eiendomsskatt kan medvirke til at områder blir brukt med større omtanke og at eiendomsskatten derfor kan ses på som et ledd i jordvernet og bruk av jord.

Det kan stilles spørsmålstegn ved om eiendomsskatten er et godt virkemiddel for dette. Slik eiendomsskatten er i dag vil den sjelden være utslagsgivende for eiers disposisjon av tomten. Det må være relativt store tomtearealer dersom eiendomsskatten skal nå opp i en vesentlig størrelse med de gjeldende satsene. Forarbeidene utdyper ikke synspunktet om større omtanke ved bruk av jord, det er heller ikke sagt noe om hva departementet mener med henvisningen til jordvernet og bruk av jord.

5.3.4 Et supplerende element i skattesystemet

Som nevnt i innledningen av avhandlingen begrunnes eiendomsskatten også med at den kan tjene som et supplerende element i et skattesystem som består av skatter og avgifter som utlignes på forskjellige grunnlag.

I et skattesystem som nevnt over vil svakheter med en skatteform kunne oppveies av virkninger av en annen skatteform. Et sammensatt skattesystem kan svekke omfanget av skattemotiverte disposisjoner. For et gitt skatteproveny vil hver enkelt skatt få mindre betydning jo flere skattearter man har. Når betydningen av en skatt på denne måten blir lavere, vil verdien av å tilpasse seg skattereglene også bli lavere. (NOU 1996:20 s 41)

Et skattesystem basert på mange skattegrunnlag gir ut fra dette et mindre samfunnsøkonomisk effektivitetstap enn et skattesystem basert på få grunnlag.

Etter synspunktet må man vurdere virkningene av eiendomsskatt i sammenheng med øvrige skatter og avgifter som måtte være aktuelle.

Hensynet er etter mitt skjønn relevant i dag. Man må imidlertid vurdere virkningene av eiendomsskatt i sammenheng med øvrige skatter og avgifter som måtte være aktuelle. En avgjørelse av om eiendomsskatten gir tilsiktede virkninger vil bero på en helhetsvurdering av summen av skatter og avgifter.

Videre er det anført at eiendomsskatt gir lite rom for skatteunndragelser. Eiendomsskatt kan altså oppkreves på grunnlag av regler som gjør det vanskeligere for skatteyter å unndra seg skatteplikter.

Sammenliknet med inntektsskatten der reglene er vesentlig mer komplekse, og hvor kontrollproblemene er vesentlig større, har eiendomsskatten et klart fortrinn.

En av de tradisjonelle begrunnelsene for eiendomsskatt er at den kan kompensere offentlige utgifter knyttet til fast eiendom.

5.3.5 Kompensasjon for offentlige utgifter knyttet til fast eiendom

Den prinsipielle begrunnelsen for kommunal eiendomsskatt bygger tradisjonelt på at grunneiendommene har nytte av forskjellige samfunnsmessige tiltak som pådrar det offentlige utgifter til vei, vann, kloakk, elektrisitet osv. Slike utgifter kan føre til en verdistigning på eiendommen. Det kan derfor argumenteres for at det offentlige kompenseres for utgiftene i form av eiendomsskatt. (NOU 2003:9 s 264)

I 1974 kom imidlertid en ny lov om vann- og kloakkavgifter som medførte at kommunene kan kreve tilbake utgifter de har til mange samfunnsmessige tiltak. Senere har flere lover kommet som medfører at kommunen nå kan kreve tilbake utgifter til de fleste samfunnsmessige tiltak. Blant disse er feiing, avfallshåndtering, og vei, vannledning og avløpsanlegg.

I forarbeidene til eiendomsskatteloven ble det påpekt at kommunene har utgifter til

tiltak som er til nytte for faste eiendommer ut over de som kan dekkes inn gjennom særskilte avgifter, slik at eiendomsskatten fremdeles kunne begrunnes i slike betraktninger. Departementet fremholdt imidlertid at nå vann- og kloakkavgifter ble pålagt i en kommune, var det naturlig at kommunen vurderte størrelsen på eiendomsskatten. I ettertid er det kommet flere særskilte avgifter kan utskrives på eiere av fast eiendom.

Etter at kommunene har gått over til å kreve tilbake mange av utgiftene til samfunnsmessige tiltak med særskilte avgifter synes det vanskelig å se synspunktet som noen fullstendig begrunnelse for eiendomsskatt.

5.3.6 Kommunale inntekter

Det er også knyttet begrunnelser til eiendomsskatt som en kommunal skatt. Det er blant annet anført at eiendomsskatten gir kommunen sikre inntekter. Det skyldes at eiendomsskatt er en bruttoskatt og at eiendom er et lite mobilt skatteobjekt.

Betraktningen er etter mitt skjønn riktig, men kan likevel ikke være et særlig tungtveiende argument for eiendomsskatt, snarere et supplerende argument etter at man først har slått fast at det foreligger verdier eller verdiskapning som av andre grunner bør beskattes. (Harboe 2004:184)

5.3.7 Konklusjon

Behandlingen over viser at de fleste av begrunnelsene for eiendomsskatt som fremgår av forarbeidene i liten grad kan begrunne eiendomsskatten i dag.

Jeg slutter meg derfor til eiendomsskatteutvalget av 1996 (NOU 1996:20 s 66) som konkluderer med at "eiendomsskatten må betraktes som en skatt på lik linje med andre skatter. Utvalget mener videre at den viktigste begrunnelse for eiendomsskatt i dagens situasjon er behovet for å skaffe det offentlige inntekter. De andre historiske begrunnelsene har liten relevans i dagens situasjon."

Om nevnte konklusjon legges til grunn som begrunnelse for eiendomsskatt synes jeg det er uproblematisk å benytte den til å sikre nøytralitet og rettferdighet i skattesystemet.

5.4 Verdsettelse av eiendom

I kapitel 3 behandlet jeg reglene om taksering kortfattet. I dette avsnittet vil jeg knytte noen få kommentarer til dagens situasjon når det gjelder verdsettelse.

Kvalitativt gode verdsettelse er en forutsetning for at eiendomsskatten skal kunne gi tilsiktede effekter. Verdsettelsessystemet bør også være rasjonelt oppbygget og ikke legge beslag på unødvendig store ressurser. Erfaring viser at disse forutsetningene ikke er oppfylt i dag. (NOU 1996:20 s 96)

I kapitel 3 har jeg redegjort for reglene om verdsettelse av eiendommer etter gjeldende rett. De nåværende takseringsreglene gjør at verdsettelsen er et problem ved utskrivning av eiendomsskatt.

I denne sammenheng vil jeg kommentere at verdsettelse også var et hovedproblem ved den bortfalte fordelsbeskatningen av egen bolig.

I arbeidet med nye takseringsregler for bolig- og fritidseiendom som skulle ligge til grunn for utskrivning av inntektsskatt var det forutsatt at reglene også skulle gi et grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt.

Arbeidet med nye takseringsregler førte imidlertid ikke fram og inntektsbeskatningen av fordel av bruk av egen bolig bortfalt i sin helhet.

Det er påfallende at taksering av eiendommer i forbindelse med utskrivning av eiendomsskatt ikke ble vurdert i denne sammenheng.

I dag er det betydelige nivåforskjeller i takstene som legges til grunn for utskrivning av eiendomsskatt. Det er også tilfeldige variasjoner mellom sammenliknbare eiendommer.

Det foreligger heller ingen sentrale retningslinjer for taksering. Derfor varierer taksnivået mellom de enkelte kommuner og fra skatteobjekt til skatteobjekt. (NOU 1996:20 s19)

Det er usikkert om taksering for eiendomsskatteformål per i dag er mer nøyaktig enn det ligningstakstene er. Det som imidlertid er klart er at takstene varierer mer enn det som er ønskelig ut fra et ønske om likhet i beskatningen av sammenliknbare eiendommer.

6. Vurdering av beskatningen av bolig og annen fast eiendom

6.1 Samfunnsøkonomisk effektivitet og skatteevneprinsippet

Et sentralt mål med skattereformen av 1992 var at den skulle bidra til samfunnsøkonomisk effektivitet. Målet er videreført i de senere reformer av skattesystemet.

Som nevnt i kapitel 2.1 ble hensynet til effektivitet, utmyntet i et krav om nøytralitet i forbindelse med skattereformen av 1992.

Beskatningen av bolig bryter med prinsippet om nøytralitet av flere grunner. De særskilte bruddene med nøytralitetsprinsippet er for det første at fordel av egen bruk av bolig er unntatt fra beskatning. For det annet at mange leieinntekter skattefrie. For det tredje at realisasjonsgevinster unntatt fra beskatning. For boligeiere innebærer dette at bolig bare blir beskattet gjennom formuesskatten, og eventuelt med eiendomskatt.

Konsekvensen av den gunstige beskatningen av bolig er at det kan oppstå vridningseffekter ved at det investeres for mye i bolig i forhold til annen eiendom, kapital og virksomhet. Konsekvensen av dette kan være at det oppstår et effektivitetstap for samfunnet.

Om det er riktig at dagens skattelegging medfører et særskilt incentiv til store boliginvesteringer, vil dette også kunne innebære et særskilt press på boligprisene. Spesielt for førstegangsetablerere vil dette presset være tyngende. Et særskilt inflasjonspress på bolig er gunstig for de som eier bolig, mens inngangsbilletten til boligmarkedet økes for førstegangskjøpere.

Om skattesystemet hadde vært nøytralt utformet for boliger ville dette ført til at investorer hadde vurdert boliginvesteringer på linje med andre investeringer.

Konsekvensen er at investorer ville valgt andre investeringer om disse gir bedre avkastning, med det resultat at presset på boligmarkedet ville dempet seg.

De nåværende regler som fritar bolig fra beskatning avviker som nevnt over fra prinsippet om nøytralitet. Bortfallet av inntektsskatten av fordel ved å bo i egen bolig har forsterket dette avviket. Det er likevel viktig å påpeke at boligbeskatningen avvek fra nøytralitetsprinsippet allerede før bortfallet. Politisk er det en klar målsetting at bolig skal skattelegges mer lempelig enn annen kapital. Spørsmålet er om avviket er større enn ønskelig. Hva som er ønskelig i så måte er først og fremst en politisk problemstilling. Faglig er det etter min mening liten tvil om at skatt på bolig bør økes. Jeg vil likevel anta at det også bør være av politisk interesse å dempe det særskilte inflasjonspresset på boligeiendom. Det kan gjøres ved økt beskatning.

Ut fra et ønske om nøytralitet er eiendomsskatt for bolig problematisk på et område. Det gjelder utleieboligene som beskattes på ordinær måte i dag. Eiendomsskatten skiller ikke mellom eiers egen bolig som bør bli gjenstand for økt beskatning og utleieboliger som allerede blir skattelagt. Eiendomsskatten vil dermed føre til at utleieboliger blir dobbeltbeskattet. Eiendomsskatt på utleieboliger kan også ha andre virkninger, det vil jeg si litt om i avsnitt 6.2.1.

Eiendomsskatt kan også være problematisk i forhold til beskatning av andre eiendommer enn boligeiendommer og utleieboliger. Skatten er som nevnt ingen særskilt boligskatt og skal derfor i utgangspunktet skrives ut på alle nærmere angitte eiendommer i et eiendomsskatteområde. Om eiendomsskatt skrives ut på ulike typer av næringseiendommer i tillegg til boligeiendommer, vil disse risikere å bli skattet tyngre enn hensynet til nøytralitet tilsier. Som nevnt gjelder unntak fra beskatning i hovedsak egen bolig. Derfor er det disse som bør beskattes mer enn i dag.

Denne problematikken kan løses ved å utskrive eiendomsskatt med differensierte satser, jfr esktl. §12. Et moment er også at eiendomsskatt for næringsdrivende inngår som en del av kostnadene som pådratt til inntektservervelse. Hovedregelen er da at det ”gis fradrag for kostnad som er pådratt for å erverve, vedlikeholde eller sikre skattepliktig inntekt.”, jfr.skt.§6-1. Det presiseres videre at det ”gis fradrag for skatt og avgift på fast eiendom”, jfr sktl. §6-15. Bruk av egen bolig er ikke skattepliktig inntekt. Det innebærer at det ikke gis fradrag for eiendomsskatt på egen bolig.

Skattesystemet skal imidlertid også ivareta hensyn som er begrunnet i den enkelte skatteyers økonomi. Sentralt er skatteevneprinsippet og fordelingshensyn.

Skatteevneprinsippet tilsier at skattesystemet bør ta hensyn til den enkelte skatteyers skatteevne. Den opphevede inntektsskatten av fordel ved å bo i egen bolig tok hensyn til skatteevnen ved at den inngikk som en del av den alminnelige beskatningen og tok hensyn til den enkeltes inntekts og formuesforhold forøvrig. For eiendomsskatten er dette et hensyn som det kan være problematisk å oppfylle. Eiendomsskatten er som nevnt i mitt kapitel 3 en bruttoskatt som utskrives på objekter uten å ta hensyn til eiers inntekts og formuesforhold forøvrig. Slike bruttoskatter tar i utgangspunktet ikke hensyn til skatteyers skatteevne.

Fordelingshensyn går tradisjonelt ut på å redusere inntektsforskjeller etter skatt. Skatt på bolig har gode fordelingsvirkninger. Undersøkelser viser at det er en positiv sammenheng mellom inntektsnivå og boligstandard. Det ble foretatt beregninger i forbindelse med Stoltenberg- regjeringens forslag til nye takseringsregler i Ot.prp.nr.55 (2000-2001), som viser at 9 av 10 husholdninger blant tidelen med høyest inntekt eier sin egen bolig, mens kun 1 av 10 eier sin egen bolig blant tidelen med lavest inntekt. Det nåværende unntaket fra beskatning for egen bolig er etter dette noe som i mange tilfeller gir en fordel de som trenger det

minst. For eiendomsskatt kan det her være et problem at den ikke skiller mellom eierens egen bolig og andre boligeiendommer. Jeg vil komme tilbake til dette i avsnitt 6.2.1.

Om skattesystemet skal være effektiv må skattegrunnlaget verdsettes til markedsverdi. Lave takster på fast eiendom bryter med prinsippet om nøytralitet og bidrar til at skatteyterne investerer i fast eiendom av skattemessige grunner.

6.2 Proveny

Det samlede proveny fra skatt på bolig og annen fast eiendom ble anslått til vel 10 mrd. kroner for 2003. (NOU 2003:9 s 261) Provenyet fra den kommunale eiendomsskatt ble anslått til 2,9 mrd. kroner, hvorav om lag 1 mrd. kroner skyldes beskatning av bolig.

Den nåværende beskatningen av bolig innebærer en skatteutgift for staten. En skatteutgift defineres som de skatteinntektene det offentlige går glipp av som følge av at ulike skatteytere eller ulike typer aktiviteter skattelegges mer lempelig enn i et valgt referansesystem. I Nasjonalbudsjettet for 2002 ble skatteutgiften knyttet til inntekts- og formuesbeskatningen av egen bolig og fritidsbolig anslått til omlag 30 mrd. kroner, fordelt på inntekstskatten med 20 mrd. kroner og formuesskatten med 10 mrd. kroner. (NOU 2003:9) Summen er større nå grunnet bortfallet av fordelsbeskatningen.

6.3 Juridiske vurderinger

6.3.1 Likhet og rettferdighet

Hensynet til rettferdighet er et mye brukt begrep i skattepolitikken. Begrepet er imidlertid upresist og må presiseres. Det er også slik at ulike rettferdighetsidealer kan stå i strid med hverandre. Grunnleggende kan man si at hvis en byrde eller et gode skal være rettferdig fordelt, må visse krav til likhet være oppfylt.

Aktuelt for min vurdering er blant annet hensynet til likhet i beskatningen av sammenliknbare eiendommer. En av grunnene til bortfallet av inntektsskatten av fordel ved å bo i egen bolig var dette hensynet. Grunnlaget for beskatning var blitt for vilkårlig og dermed urettferdig. Det er vanskelig å se at problemet med lik verdsettelse er annerledes for eiendomsskatten. Taksering av eiendom er like vanskelig uansett hvilket navn skatteformen har. Som nevnt i mitt kapittel 5.3 er verdsettelse et problem og for eiendomsskatten. Det foreligger ingen sentrale retningslinjer for taksering etter byskatteloven §5. I praksis har det som utslag at taksnivået varierer mye mellom kommunene og fra skatteobjekt til skatteobjekt. Det innebærer at hensynet kan tale mot å ha eiendomsskatt.

Hensynet til likhet tilsier imidlertid også at det bør foreligge likhet mellom skatteyttere med reelt sett samme inntekt, selv om inntekten har ulik form. I teorien kalles dette for hensynet til horisontal rettferdighet. Det siktes her til at skatteyttere med like stor inntekt bør ha samme skattbyrde, uansett om inntekten er sammensatt på ulik måte. Om en skatteyder har inntekter fra bolig og en fra aksjer bør disse ha samme skattebyrde. Om skattesystemet skal ta hensynet til horisontal rettferdighet på alvor, kan det ikke nøye seg med å skattelegge inntekt i form av pengestrømmer; det må ta hensyn også til fordeler som består av andre verdier fordi dette ut fra en økonomisk vurdering er likeverdig med pengeinntekter. (Zimmer 1996)

Beskatningen av bolig er et markert brudd fra hensynet til horisontal rettferdighet. Bortfallet av boligskatten bidro til større likhet mellom boligeierne, men økte forskjellen mellom boligeierne og skatteyttere med annen inntekt. Eiendomsskatt er egnet til å rette opp denne ulikheten i beskatningen av bolig og annen kapital.

Skattesystemet bør også fremme vertikal rettferdighet. Den vertikale rettferdighet refererer seg til forholdet mellom skatteyttere på forskjellig inntektsnivå. Dette rettferdighetskravet innebærer i hvert fall at de med høy inntekt betaler mer skatt enn de med lav inntekt. Den gunstige beskatningen av egen bolig har sannsynligvis motsatt effekt. Den reelle boligformuen er skjevt fordelt og sterkt avhengig av

husholdningens økonomi og finansieringsevne. Undersøkelser viser at det er en positiv sammenheng mellom inntektsnivå og boligstandard. Ifølge det såkalte Zimmer utvalget (NOU 1996:20) er det normalt en ”positiv sammenheng mellom personinntekt og likningsverdi på bolig. Mens det er få husholdninger med personinntekt under 300.000 kroner som har skattepliktig boligformue på over 300.000 kroner, er det over 40 prosent av husholdningene med personinntekt over 700.000 kroner som har en samlet boligformue på over 300.000 kroner”. Så lenge det er slik at flesteparten av skatteyderne med høy inntekt har større boligformue enn de med lav inntekt vil den gunstige beskatning av bolig være mest fordelaktig for de med høy inntekt. Konklusjonen av dette er at eiendomsskatt i en rekke tilfeller kan fremme den vertikale rettferdighet.

Det vil være unntak fra denne konklusjonen så lenge eiendomsskatten utskrives uten hensyn til skatteyternes inntekts og formuesforhold forøvrig. Noen ganger har mennesker med lav inntekt dyr bolig og omvendt. Videre er eiendomsskatten en bruttoskatt som ikke tar hensyn til om eiendommen som beskattes er belånt eller ikke.

Videre er det vesentlig at reglene om eiendomsskatt, som nevnt over, ikke skiller mellom eiers egen bolig og andre boligeiendommer. Det gjør at eiendomsskatten vil virke annerledes enn den bortfalte fordelsbeskatningen av egen bolig.

Eiendomsskatt må skrives ut på både egen bolig og eiendom som leies ut.

Konsekvensen av dette er at en økt eiendomsskatt til erstatning for boligskatten på eierens bekostning, vil lede til en skjerpet skattelegging av boligeiendommer som leies ut. Det fører til at utleieboligene på sett og vis blir dobbeltbeskattet fordi eieren også skattelegges for leieinntektene. Denne doble skatteleggingen vil huseieren i sin tur forsøke å overvelte i leien. Om leietaker blir sittende med ”regningen” vil eiendomsskatten i en del tilfeller virke mot vertikal rettferdighet ved at leietakere som har lav inntekt må betale eiendomsskatten i siste omgang.

6.3.2 Rettferdighet og eiendomsskattelovens alminnelige virkeområde

Eiendomsskatteloven §3 første punktum oppstiller som nevnt i mitt kapitel 3.2.1 et hovedvilkår for utskrivning av eiendomsskatt. Etter denne bestemmelsen kan eiendomsskatt skrives ut i ”klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis, eller der slik utbygging er i gang”

De historiske begrunnelsene for denne avgrensingen som anføres i forarbeidene til eiendomsskatteloven (Ot.prp.nr.44 (1974-1975)) har liten relevans i dagens situasjon. Så lenge avgrensingen mangler god begrunnelse strider den grunnleggende mot prinsippet om likebehandling mellom ulike typer av eiendommer. Avgrensningen favoriserer investeringer i eiendommer som ikke pålegges eiendomsskatt.

Det nåværende vilkår gjør at økt bruk av eiendomsskatt kan bidra til økt likhet i beskatningen av bolig og annen fast eiendom og kapital der eiendomsskatt utskrives. Samtidig vil økt bruk av eiendomsskatt innebære større ulikheter mellom boligeiere så lenge bare noen må betale.

Etter min mening er lovens vilkår langt mer urettferdig enn den vilkårlige verdsettelsen som var delvis grunn til bortfallet av boligskatten. Eiendomsskatten bør derfor i utgangspunktet omfatte alle boligeiendommer i kommuner som har eiendomsskatt.

6.3.3 Eiendomsskatt som frivillig kommunal skatt

Det kan stilles spørsmål ved om eiendomsskatten bør være frivillig eller obligatorisk.

En skatt som er frivillig kommunal og der skattesatsene kan variere mellom kommunene vil ikke ivareta hensynet til nøytralitet like godt som en obligatorisk eiendomsskatt med ensartede satser. Ved en frivillig kommunal eiendomsskatt vil

fast eiendom ikke bli skattelagt likt i alle kommuner. Slik sett oppnår en ikke nøytralitet i kapitalbeskatningen (NOU 1996:20)

Ved valg av en frivillig kommunal skatt aksepterer man forskjellsbehandling av skatteyterne i de ulike kommuner. I praksis må man derfor nøye seg med å drøfte likheten mellom skatteyterne i den enkelte kommune. Det er imidlertid klart at det kan reises prinsipielle spørsmål ved frivillige kommunale skatter.

Om en skal legge avgjørende vekt på et ønske om nøytralitet i beskatningen bør eiendomsskatten være obligatorisk med ensartede satser.

6.4 Administrative vurderinger; verdsettelse

Et hovedproblem med all beskatning av bolig er verdsettelse av objektene. Kvalitativt gode verdsettelse er en forutsetning for at eiendomsskatten skal kunne gi tilsiktede effekter. Et ønske om fullstendig likhet mellom skatteyterne er administrativt og økonomisk nærmest umulig å oppfylle. Taksering av eiendommer i skattesammenheng er ”masseavgjørelser”, de ideelle krav er ikke mulig å oppfylle. Spørsmålet blir derfor til sist ikke hvorvidt det foreligger likhet, men om ulikheten er så liten at det kan tolereres.

Bortfallet av fordelsbeskatningen av egen bolig kan delvis forklares med problemer med verdsettelse. Taksering av eiendommer var vanskelig, og prosentligningsmetoden ble mye kritisert fordi den slo vilkårlig ut. Til slutt sto man i hovedsak igjen med to alternativer, enten måtte man oppheve modellen med prosentligning eller finne bedre metoder for taksering.

Etter eiendomskatteloven §8 skal ligningsverdien året før skatteåret legges til grunn ved utskrivning av eiendomsskatt. Det følger imidlertid av §33 at §8 ikke er trådt i kraft. Bakgrunnen for dette er som nevnt i avhandlingens kapittel 5.3 at ligningsverdier ikke er noe egnet grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt.

Ikraftttredelsen av §8 ble utsatt i påvente av nye takseringsregler for beregning av ligningsverdi. Da Stortinget avsluttet arbeidet med slike regler, burde etter min mening en konsekvens av dette vært en fornyet vurdering også av eiendomsskattegrunnlaget.

Spørsmålet er da om taksering er bedre med taksering etter byskatteloven §4 som benyttes ved utskrivning av eiendomsskatt. Taksering skjer her ved at kommunen oppnevner særskilte takstmenn, eventuelt en sakkyndig nemnd som fastsetter verdien etter forslag fra besiktigelsesmenn. Praksis viser at også denne takseringsmetoden slår noe vilkårlig ut i mange kommuner ved at det er ulikheter i takseringen av sammenliknbare eiendommer. I dag er det betydelige variasjoner i takstnivået som strider mot rettferdighetssynspunkter.

Det kan tenkes at verdsettelsesproblemene er så store at det bør tale avgjørende mot eiendomsskatt på bolig som et egnet skattegrunnlag. Det virker imidlertid lite sannsynlig blant annet fordi skatt på eiendom blir benyttet og ser ut til å fungere tilfredstillende internasjonalt.

Skatt på egen bolig er videre problematisk å innkreve fordi inntekt av egen bolig ikke knytter seg til noen pengestrøm. Selv om bolig ut fra en økonomisk vurdering er likeverdig med pengeinntekter kan boligeiere være illikvide. Eiendomskatten kan virke hardt i så måte fordi den er en bruttoskatt som ikke tar hensyn til skatteyters inntekts og formuesforhold forøvrig. Så lenge boligkapitalen er illikvid må skatt på bolig betales med likvid inntekt etter skatt, noe som subjektivt sett kan oppfattes som dobbeltbeskatning. Det forhold at skatteyter kan få betalingsproblemer bør ut fra skattevnebetraktninger legges vekt på. Motsatt vil vektlegging av dette med det resultat at bolig beskattes gunstig være unøytralt og bryte med den horisontale rettferdighet. Etter min mening veier hensynet såpass tungt at det bør få en viss betydning ved skattelegging.

En tenkelig løsning er å gi utsettelse av beskatning. I Danmark har det siden midten av 1960- årene vært mulig å låne penger til å betale skatt på egen eiendom for enkelte grupper skatteyttere. Slik utsettelse kan gis helt frem til skatteyteren dør. Skattekravet vil da inngå som en prioritert fordring i dødsboet. Formålet er at grupper med svak økonomi, i hovedsak pensjonister, skal kunne dekke sine skatteforpliktelser på annen måte enn gjennom løpende kontantinntekter. (NOU 2003:9)

7. Sammenfatning

I denne avhandlingen har jeg redegjort for inntektsbeskatningen av egen bolig og eiendomsskatten. Videre at jeg vurdert om eiendomsskatt er et egnet alternativ til å fremme større nøytralitet mellom beskatningen av bolig og annen fast eiendom og kapital.

Som premiss for en slik vurdering må det legges til grunn at det er ønskelig med et mest mulig enhetlig og rasjonelt skattesystem. Grunnleggende hensyn i et rasjonelt skattesystem er effektivitet, utmyntet i et krav om nøytralitet, og rettferdighetshensyn.

Konklusjonen er at eiendomsskatten kan bidra til å fremme nøytralitet i beskatningen. I dag er fordel ved egen bruk av bolig, mange utleieinntekter og realisasjonsgevinst ved salg unntatt fra beskatning. Økt skatt på bolig, enten ved en reinnføring av fordelsbeskatning av fordel på egen bruk av bolig, eiendomsskatt, eller andre alternativer vil kunne bidra til større nøytralitet.

Jeg kan imidlertid ikke si at det er en entydig konklusjon for at en høyere eiendomsskatt bør anvendes. Grunnen til dette er at behandlingen av eiendomsskatten viser at den lider av en rekke svakheter.

For det første er bestemmelsen i eiendomsskatteloven §3 om at eiendomsskatt bare kan utskrives i "klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis, eller der slik utbygging er i gang" svakt utformet. Det kan være vanskelig å avgjøre om et område er "heilt eller delvis utbygd på byvis". Vilkåret beror på en vanskelig skjønnsmessig vurdering som har ført til mange tvister. Begrunnelsen for avgrensingen er videre uten relevans i dag. Det fører til at avgrensingen fremstår som en lovbestemt urettferdig behandling av skatteyderne. Om eiendomsskatt skal

være et godt alternativ bør derfor plikten til å betale eiendomsskatt som hovedregel gjelde alle boliger om.

For det annet er det problematisk at eiendomsskatten er frivillig kommunal. Så lenge eiendomsskatten er en skatt som kommunene kan velge å innføre eller la være, vil det avhenge av kommunenes valg om eiendomsskatten kan være et alternativ. Om eiendomsskatt skal være et godt alternativ bør den derfor bli obligatorisk.

For det tredje er det problemet ved verdsettelse av eiendommene. Det er vanskelig å finne takseringsregler som ivaretar hensynet til likhet mellom eierne av sammenliknbare eiendommer. Dagens takseringsregler kan virke vilkårlig og dermed urettferdig.

Hensynet til den horisontale rettferdighet bør imidlertid veie tyngre enn et ønske om fullkommen likhet mellom eierne av sammenliknbare eiendommer. Ulikheter i verdsettelse som fører til en viss ulikhet mellom boligeiere bør tolereres om alternativet er et markant brudd på den horisontale rettferdigheten.

Litteraturliste:

Bøker:

Brudvik, Arthur J. *Skatterett for næringsdrivende*. 27.utg. Oslo, 2004

Harboe, Einar. *Eiendomsskatt : kommentarutgave*. 2.utg. Oslo, 2004

Lignings – ABC 2004

Zimmer, Fredrik. *Boligskatt- hvorfor og litt om hvordan*. Institutt for offentlig retts skriftserie nr. 3/1996

Zimmer, Fredrik. *Lærebok i skatterett*. 4.utg. Oslo, 2001

Zimmer, Fredrik. *Lærebok i skatterett*. 5.utg. Oslo, 2005

Forarbeider:

Ot.prp.nr.44 (1974-1975) Om ny lov om eiendomsskatt til kommunane

Ot.prp.nr.35 (1990-1991) Skattereformen 1992

Ot.prp.nr.55 (2000-2001) Om lov om endringer i skattelovgivningen :

Boligtaksering mv

(Ot.prp.nr.1 (2004-2005) Skatte- og avgiftsopplegget 2005 – lovendringer)

NOU 1996:20 Ny lov om eiendomsskatt

NOU 2003:9 Skatteutvalget : Forslag til endringer i skattesystemet

Stortingsdokumenter:

St.meld.nr.29 (2003-2004) Om skattereform

Domsregister:

Rt. 1964.124 Ommang

Rt. 1974.1141 Midtskau

Rt. 1985.1139 Fana-dommen

Rt. 1991. 207 Hjertøy

Rt. 1994.1267 Evje-dommen

Rt. 1997.1264 Brødrene Holm

Rt. 2000.670 Kvasteby-dommen

Lovregister:

1975 Lov om eiegedomskatt til kommunane (eiendomsskatteloven) 6.juni.

1975.nr 29

§ 2

§3

§4

§5

§7

§8

§10

§11

§12

§33

1999 Skatteloven 26.mars.1999.nr 14

§ 5-1

§ 5-20

§ 6-1

§ 6-15

§ 7-1

§ 7-2

§ 9-1

§ 9-2

§ 9-3

§ 9-4

